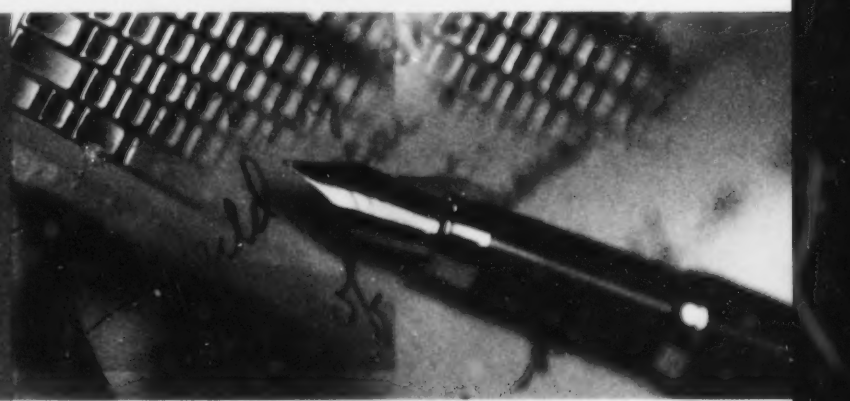
RAPPORT DE RECHERCHE

LA LOCATION VIAGÈRE AU CANADA : ÉTUDE PRÉLIMINAIRE DE CERTAINS ENJEUX RELATIFS À LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS

PROGRAMME DE SUBVENTIONS DE RECHERCHE



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SCHL—AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens à avoir accès à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Le Programme d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL a aidé de nombreux Canadiens à réaliser leur rêve de posséder une maison. La SCHL offre une aide financière pour que les Canadiens les plus démunis puissent se procurer un logement convenable, à prix abordable. Par l'entremise de ses activités de recherche, la SCHL stimule l'innovation dans les domaines suivants:conception des habitations, technologie du bâtiment, urbanisme, options de logement et financement. La SCHL s'associe également avec le secteur de l'habitation et les autres membres d'Équipe Canada afin de vendre les produits et le savoir-faire canadiens sur les marchés étrangers et, ainsi, de créer des emplois ici-même, au pays.

La SCHL offre aux consommateurs et aux membres du secteur de l'habitation une vaste gamme de produits d'information susceptibles de les aider à prendre des décisions éclairées concernant leurs achats ou leurs affaires. Avec la plus vaste gamme d'information sur l'habitation et les logements au Canada, la SCHL est le plus important diffuseur d'information sur l'habitation au pays.

Par ses activités, la SCHL contribue à l'amélioration de la qualité de vie des Canadiens, dans toutes les collectivités du pays. Elle les aide à vivre dans des maisons sûres à tout point de vue. Elle est vraiment «au cœur de l'habitation».

Les Canadiens peuvent se procurer l'information diffusée par la SCHL dans différents points de vente et dans ses bureaux régionaux.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003)
ou par télécopieur : 1 800 245-9274
(à l'extérieur du Canada : (613) 748-2016)

Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.schl.ca

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

104-00220/

La location viagère au Canada
Étude préliminaire de certains enjeux relatifs à la protection des consommateurs

Rédigé à l'intention de la
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Programme de subventions de recherche
Agent de projet : Luis Rodriguez

Rédigé par
Lumina Services Inc.
900-555 Burrard Street
Vancouver (Colombie-Britannique)
V7X 1M9
Chercheur principal : Kate Mancer

Juin 2003

Résumé

Introduction

Au cours des vingt dernières années, une nouvelle option en matière de logement pour aînés a vu le jour : on la nomme communément location viagère. La location viagère est en quelque sorte un mode d'occupation hybride, ce qui a jeté une certaine confusion chez les organismes de parrainage, les consommateurs et les gouvernements.

Le présent rapport a été rédigé afin de dissiper un peu cette confusion et de remédier au manque de connaissances sur la location viagère, en particulier en ce qui concerne la réglementation.

Objectifs

Le présent rapport vise les cinq objectifs suivants :

1. décrire le fonctionnement de la location viagère au Canada ;
2. aborder les perspectives réglementaires, les politiques et les plans des cinq provinces où la location viagère existe, et plus particulièrement ceux du Manitoba, la seule province où la location viagère fait l'objet d'une loi ;
3. présenter les opinions de certains conseillers en aménagement au sujet des enjeux en matière de protection des consommateurs ;
4. examiner certains enjeux dans le domaine de la protection des consommateurs qui présentent un intérêt pour les gouvernements et les consommateurs ;
5. faire des suggestions sur les enjeux qui pourraient être traités dans un cadre législatif.

Les consommateurs n'ont pas été consultés pour la rédaction du présent rapport. Ils pourraient avoir des points de vue tout à fait différents de ceux présentés ici.

Collecte de l'information

Le rapport est fondé sur le résultat de sondages réalisés auprès d'organismes de parrainage, de conseillers en aménagement et des gouvernements où la location viagère existe (les provinces de l'Ouest et l'Ontario).

Définition de la location viagère

Du point de vue juridique, la location viagère suppose la signature d'une convention écrite qui donne à l'occupant le droit d'occuper un logement durant toute sa vie[1], moyennant le versement d'une somme forfaitaire recouvrable, en tout ou en partie, et d'un loyer mensuel couvrant les frais d'entretien et de fonctionnement.

Outre les caractéristiques énoncées dans la définition, il existe seulement trois autres éléments communs à tous les ensembles résidentiels donnés en location viagère au Canada :

[1] La plupart des baux viagers comportent des clauses sur l'autonomie des occupants. En Ontario, 75 % des ensembles résidentiels de construction récente donnés en location viagère offrent des soins de santé, ce qui permet aux occupants de demeurer dans leur logement plus longtemps qu'ils ne l'auraient fait s'ils n'avaient pu disposer de soins. Bon nombre d'ensembles exigent que les occupants achètent un minimum de services de soins lorsqu'ils signent un bail viager.

1. Les occupants ne sont pas propriétaires de leur logement. Ils peuvent être locataires ou encore avoir un droit d'occupation, mais ils ne sont pas titulaires du droit foncier : leur nom ne figure pas sur le titre. L'organisme de parrainage est propriétaire de l'ensemble ; dans la plupart des cas, il s'agit d'un organisme sans but lucratif.

2. Les capitaux exigés des occupants sont considérables ; ils sont compris entre 25 et 100 % de la valeur ou du coût du logement.

3. Seuls des aînés peuvent habiter dans un ensemble donné en location viagère.

Nombre d'ensembles donnés en location viagère

Bien que personne n'en connaisse le nombre exact, on estime qu'il y a quelque 200 ensembles de ce type au Canada, dont les deux tiers sont situés en Ontario et au Manitoba. La plupart ont été parrainés par des groupes sans but lucratif, notamment des églises, des sociétés philanthropiques et des associations ethniques.

Cadre réglementaire

Le Manitoba est la seule province qui a adopté une loi régissant spécifiquement la location viagère. La *Loi sur les baux viagers*, administrée par la Direction de la location à usage d'habitation, est entrée en vigueur le 1er décembre 1999, après qu'ait été réalisée une vaste et longue consultation auprès des intéressés.

Bien que les autres provinces n'aient pas adopté de lois sur la location viagère, certains mécanismes réglementaires peuvent s'appliquer. En Colombie-Britannique, par exemple, les dispositions de la *Real Estate Act* s'appliquent aux baux viagers.

Même si le fonctionnement de la location viagère est quelque peu différent au Manitoba, nombre de dispositions de la loi manitobaine pourraient être adoptées par les autres provinces.

Point de vue des organismes de parrainage sur la loi

Dans le sondage auprès des organismes de parrainage, il était demandé aux répondants s'ils étaient d'accord avec l'énoncé suivant : « Certains croient qu'une plus grande réglementation des baux viagers favoriserait la commercialisation des logements donnés en location viagère car les consommateurs, les prêteurs, les notaires ou avocats et les autres intéressés auraient davantage confiance dans ce type d'investissement. »

La ventilation des réponses est la suivante :

Fortement d'accord	9
Assez d'accord	22
Plutôt en désaccord	1
Fortement en désaccord	1
Sans opinion	4

Compte tenu de cette répartition et des commentaires reçus sur cette question, il est raisonnable d'avancer que les répondants au sondage considèrent qu'une certaine protection des

consommateurs serait utile. Ils sont toutefois préoccupés par une éventuelle surréglementation.

Conclusions et recommandations

L'étude a fait ressortir certains enjeux en matière de protection des consommateurs, qui pourront intéresser les gouvernements qui envisagent légiférer. Voici certains de ces enjeux :

- **Informations à fournir**

La location viagère est un mode d'occupation relativement nouveau, et bon nombre de consommateurs ne sont pas familiers avec ce concept. Sauf au Manitoba et en Colombie-Britannique, il n'existe aucune exigence en ce qui a trait à l'information que doivent fournir les parrains. Les parrains de bonne réputation et consciencieux s'assurent que les futurs locataires comprennent bien le contrat. Toutefois, l'information transmise varie selon les parrains, puisqu'il s'agit d'une décision individuelle. Il n'est pas rare qu'aucun renseignement ne soit divulgué ou que l'information transmise soit minime, et ce, tant au moment de l'élaboration du projet qu'à celui de l'occupation.

Sous l'angle d'une protection accrue des consommateurs, l'obligation de divulguer tous les faits importants – notamment ceux qui ont trait aux risques de perte des frais d'entrée et à la communication continue de l'information financière – est sans doute le mécanisme le plus important dont disposent les gouvernements.

- **Sécurité des dépôts avant l'occupation**

Avant que l'ensemble ne soit occupé, la sécurité des dépôts est source d'inquiétude pour certains. En effet, qu'arrivera-t-il aux dépôts si un parrain doit arrêter la construction de l'ensemble avant l'achèvement ou si le nombre de logements vendus avant leur construction est insuffisant pour permettre la mise en chantier ?

En Colombie-Britannique, les dépôts (peu importe la somme) sont détenus en fiducie jusqu'à ce qu'il soit possible d'occuper le logement. Dans d'autres provinces, les dépôts sont toujours utilisés pour la construction, bien qu'il arrive souvent que les dépôts initiaux soient détenus en fiducie jusqu'à la mise en chantier. Au Manitoba, les frais d'entrée sont détenus par un fiduciaire et peuvent servir à la construction si certaines conditions sont respectées.

Bon nombre de parrains sans but lucratif considèrent que la possibilité d'utiliser les dépôts pour la construction est une condition essentielle à la survie du modèle de la location viagère. Le fait que les parrains ne puissent utiliser les capitaux des occupants en Colombie-Britannique est peut-être à l'origine de la relative pénurie d'ensembles résidentiels donnés en location viagère dans cette province.

Bien que rien ne semble indiquer que des consommateurs aient perdu leur dépôt par suite d'une faillite en cours de construction dans aucune des provinces, il est évident que les consommateurs courent certains risques, sauf dans deux provinces, dans lesquelles l'utilisation

des dépôts durant la construction est interdite (Colombie-Britannique) ou fortement réglementée (Manitoba).

L'Ontario envisage l'adoption d'un régime d'assurance-dépôts. Les autres provinces pourraient s'inspirer de la loi manitobaine, qui permet l'utilisation de dépôts durant la construction, mais à des conditions très précises.

- **Sécurité de l'occupation**

Les consommateurs investissent parfois des sommes très importantes dans la location viagère, et le degré de protection de ces sommes varie grandement selon les provinces et selon les parrains. Au Manitoba, les frais d'entrée sont en général garantis par un droit enregistré sur le titre de propriété au nom de l'occupant, bien que cette hypothèque occupe un rang inférieur à celle du prêteur. Pour certains ensembles de la Saskatchewan et de l'Alberta, les occupants détiennent une hypothèque sur leur logement, dont le titre est enregistré. En Colombie-Britannique, où la plupart des ensembles de construction récente ont fait l'objet d'un cadastrage vertical (*strata titled*) (mais où tous les titres sont enregistrés au nom du parrain), certains baux sont inscrits au registre des titres.

Bon nombre de parrains prennent systématiquement des mesures pour que les intérêts des occupants soient inscrits d'une façon ou d'une autre au registre des titres. Ainsi, tant l'occupant que le parrain sont protégés. En Colombie-Britannique, le surintendant aux propriétés immobilières impose l'obligation de se doter d'un mécanisme qui garantit l'enregistrement des droits des occupants sur le titre, soit en enregistrant le bail, soit en enregistrant une hypothèque. D'autres provinces pourraient adopter des mesures semblables.

- **Remboursement des frais d'entrée**

Lorsqu'elles existent (plus fréquemment dans l'Ouest canadien), les dispositions de rachat « garanti » sont une caractéristique de la location viagère qui est très importante et attrayante pour les consommateurs. Bien sûr, ces dispositions ne sont pas réellement garanties, et certains parrains ont cessé d'utiliser ce terme. Lorsque des dispositions de rachat garanti sont prévues, les parrains bénéficient habituellement d'un délai variant en général entre 90 et 180 jours avant d'être obligés de rembourser les frais d'entrée. Bon nombre de contrats contiennent également une disposition qui prévoit un délai de remboursement plus long en période de ralentissement économique ; dans bien des cas, ce délai peut être de deux ans. Le modèle de la valeur marchande, commun en Ontario, permet d'éviter le danger que les locateurs ne puissent rembourser les frais d'entrée en raison d'une insuffisance de fonds, car les occupants ont la responsabilité de trouver un acheteur pour leur logement, au prix qu'ils peuvent obtenir.

Sous l'angle de la réglementation, il n'y a aucun moyen pratique de garantir que les personnes ayant un bail viager ne courront jamais le risque de perdre une partie ou la totalité de leurs frais d'entrée, tout comme il n'existe aucune manière commode de prévenir les pertes associées aux transactions immobilières.

Les ensembles donnés en location viagère qui permettent la copropriété ou la propriété individuelle dans l'éventualité d'une faillite offrent une protection contre la perte de frais d'entrée, tout au moins contre une perte totale.

Des informations complètes sur le moyen et les conditions de remboursement des frais d'entrée permettraient au moins d'assurer que les consommateurs sont conscients des risques qu'ils prennent.

- **Réserves de remplacement**

Les lois et les règlements sur la copropriété exigent que les conseils de copropriétaires créent une réserve de remplacement. Toutefois, il n'existe aucune prescription en ce sens (sauf au Manitoba) pour les exploitants d'habitations données en location viagère. Les parrains de bonne réputation incluent normalement la constitution d'une réserve de remplacement dans leur mode d'exploitation, mais aucune loi ne les oblige à le faire.

Les gouvernements qui envisagent de légiférer la location viagère voudront considérer la possibilité d'exiger la constitution d'une réserve de remplacement – comme l'imposent les lois régissant la copropriété – de même que la déclaration annuelle des sommes en réserve –comme l'exige la loi manitobaine.

- **Garantie**

L'obligation de fournir une garantie n'est prévue que dans deux provinces où la location viagère existe, à savoir la Colombie-Britannique et l'Ontario. Les baux viagers ne sont pas couverts par la garantie en Ontario, alors qu'ils le sont en Colombie-Britannique.

Les consommateurs intéressés par la location viagère doivent être bien informés des dispositions sur l'entretien, la réparation et la garantie adoptées pour les ensembles où ils envisagent d'emménager ou habitent déjà. L'information sur ces aspects pourrait être systématiquement intégrée aux documents d'information.

- **Prestation de services**

Bon nombre d'ensembles donnés en location viagère offrent déjà des services aux occupants, et on prévoit qu'ils seront de plus en plus nombreux à le faire. La disponibilité de tels services peut entraîner des problèmes sous l'angle de la protection des consommateurs, en particulier dans les cas où les personnes concernées ont investi d'importantes sommes dans leur logement. Lorsqu'un locataire n'est pas satisfait de la quantité ou de la qualité de services offerts, il peut décider tout simplement de déménager, solution qui peut s'avérer malaisée pour les occupants qui ont un bail viager (ou sont copropriétaires).

Il est évident que les organismes de réglementation ne veulent pas être obligés de régler des différends concernant la qualité de la nourriture ou d'autres questions du genre. Par contre, ils voudront se pencher sur la disponibilité et le coût des services promis par les parrains.

- **Gestion**

La participation des occupants au fonctionnement de leur ensemble est une question complexe. Bon nombre d'occupants ne veulent pas participer à la gestion de l'immeuble. De fait, la présence d'un parrain est souvent l'une des raisons qui explique qu'un logement en location viagère a été choisi plutôt qu'une copropriété.

Certains parrains divulguent automatiquement tous les renseignements concernant le fonctionnement de l'ensemble, mais d'autres en diffusent très peu. Certains ensembles prévoient la nomination d'occupants au conseil d'administration, tandis que d'autres limitent la participation des occupants à la planification des activités sociales. Certains parrains croient que les occupants doivent être au courant de tous les aspects du fonctionnement car ceux-ci ont investi d'importantes sommes, alors que d'autres considèrent les occupants comme des locataires qui récupéreront leur argent au moment de leur départ et qui, par conséquent, ne devraient pas être impliqués dans la gestion de l'ensemble.

Les gouvernements doivent-ils imposer la participation des occupants à la gestion des ensembles, que les occupants soient intéressés ou non par une telle participation ? Selon certains, il faut effectivement le faire. En revanche, il serait peut-être préférable de s'assurer que tous les renseignements relatifs au fonctionnement de l'ensemble soient divulgués, de manière à ce que les occupants soient au moins au courant de la façon dont l'ensemble est géré.

- **Résolution de conflits**

Les gouvernements qui envisagent l'adoption d'une loi devraient prévoir un mode alternatif de résolution des conflits, comme l'arbitrage ou la médiation, afin d'éviter les recours aux tribunaux pour régler des différends liés à des baux viagers devenus hautement litigieux.

Table des matières

Avant-propos 9
Chapitre 1 : Introduction 10
Chapitre 2 : Bref aperçu des ensembles immobiliers destinés à la location viagère au Canada 13
- Nature de la location viagère 16
- Abordabilité 17
- Prestation de services 19

Chapitre 3 : Perspectives provinciales et considérations relatives à la législation 21
- Colombie-Britannique 22
- Alberta 26
- Saskatchewan 27
- Manitoba 28
- Ontario 31

Chapitre 4 : Opinions des consultants en aménagement 36
Chapitre 5 : Résultats du sondage auprès des parrains 39
- Colombie-Britannique 39
- Alberta 40
- Saskatchewan 42
- Manitoba 42
- Ontario 43

Chapitre 6 : Enjeux dans le domaine de la protection des consommateurs pouvant faire l'objet d'une réglementation 46

Annexe 55

Étape de la construction (Si votre ensemble a été construit il y a plusieurs années, veuillez remplir la section suivante en fonction des procédures en vigueur lors de la construction.) 59
Enjeux relatifs à l'exploitation 68

Avant-propos

Le présent rapport traite de certaines questions relatives à la réglementation de la location viagère au Canada. Ces questions sont traitées du point du vue des parrains, des consultants en aménagement et des gouvernements des provinces où des ensembles donnés en location viagère existent (en Ontario et à l'ouest de cette province). Parmi ces provinces, seul le Manitoba a adopté une loi qui vise spécifiquement les baux viagers ; d'autres provinces étudient actuellement la possibilité d'adopter une loi semblable. Un sondage auprès des consommateurs n'entrait pas dans le cadre de la présente étude.

Il aurait été difficile de traiter de l'aménagement de la location viagère et de son fonctionnement dans le même rapport, principalement pour les deux raisons suivantes : la première tient au fait qu'il existe une grande variabilité sur la façon d'aménager et de gérer chaque ensemble donné en location viagère entre les provinces et même au sein d'une même province ; la deuxième est que plusieurs des questions traitées dans le présent rapport sont trop complexes pour faire l'objet d'une étude approfondie dans le cadre d'une étude comme celle-ci.

Compte tenu de ces limites, le rapport a pour objet de fournir de l'information générale aux gouvernements, aux parrains et aux occupants qui envisagent emménager dans des ensembles donnés en location viagère ou qui y habitent déjà, ainsi qu'à toute autre personne qui s'intéresse à la réglementation de la location viagère.

Chapitre 1 : Introduction

Définition de la location viagère

Il n'existe pas de définition universelle de la location viagère, car elle varie considérablement d'une province à l'autre. Dans certaines provinces, la seule véritable différence entre un logement donné en location viagère et un logement en copropriété est que le nom de l'occupant ayant un bail viager n'est pas enregistré sur le titre et que l'organisme de parrainage exerce un contrôle à l'égard du choix des occupants de l'immeuble.[2] Dans d'autres provinces, la seule différence entre un logement donné en location viagère et un logement locatif est que l'occupant qui détient un bail viager doit verser un dépôt important.[3] Ces différences sont un véritable casse-tête pour les consommateurs – qui souvent ne saisissent pas en quoi consiste la location viagère – et pour les parrains et les entrepreneurs qui tentent de vendre ce concept.

Du point de vue juridique, la location viagère suppose la signature d'une convention écrite qui donne à l'occupant le droit d'occuper un logement durant toute sa vie[4], moyennant le versement d'une somme forfaitaire recouvrable, en tout ou en partie, et d'un loyer mensuel couvrant les frais d'entretien et de fonctionnement.

Outre les caractéristiques énoncées dans la définition, il existe seulement trois autres éléments communs à tous les ensembles résidentiels donnés en location viagère au Canada :

1. Peu importe la province dans laquelle ils résident, les occupants ayant un bail viager ne sont pas propriétaires de leur logement. Ils peuvent être locataires ou détenir un droit d'occupation, mais ils ne sont pas titulaires du droit foncier : leur nom ne figure pas sur le titre. L'organisme de parrainage est propriétaire de l'ensemble ; dans la plupart des cas, il s'agit d'un organisme sans but lucratif.

2. Les capitaux exigés des occupants sont considérables ; ils sont compris entre 25 et 100 % de la valeur ou du coût du logement. Une partie des capitaux investis est remboursée à l'occupant, ou à sa succession, lorsqu'il cesse d'occuper son logement.

3. Seuls les aînés peuvent habiter dans un ensemble donné en location viagère.

[2] C'est le cas pour la majorité des baux viagers en Ontario.
[3] Au Manitoba, les baux viagers sont assujettis à de nombreuses dispositions de la Loi sur la location à usage d'habitation.
[4] La plupart des baux viagers comportent des clauses sur l'autonomie des occupants. En Ontario, 75 % des ensembles résidentiels de construction récente donnés en location viagère offrent des soins de santé, ce qui permet aux occupants de demeurer dans leur logement plus longtemps qu'ils ne l'auraient fait s'ils n'avaient pas pu disposer de soins. Bon nombre d'ensembles exigent que les occupants achètent un minimum de services de soins lorsqu'ils signent un bail viager.

Bref historique de la location viagère au Canada

Les premiers ensembles donnés en location viagère ont été construits en Saskatchewan et au Manitoba au milieu des années 80. Ces ensembles avaient été conçus, dans certains cas, pour combler un manque de logements entre la catégorie de logements sans but lucratif entièrement subventionnés et des logements luxueux. Dans d'autres cas, les ensembles donnés en location viagère représentaient le meilleur moyen de pallier le manque de logements pour les aînés.

Depuis les années 80, environ 200 ensembles ont été construits, de l'Ontario jusqu'en Colombie-Britannique. Il n'existe que très peu, ou pas du tout, d'ensembles donnés en location viagère au Québec et dans les provinces de l'Atlantique.[5]

La location viagère a été conçue pour combler un besoin dans le marché qui existe encore à ce jour. En fait, depuis le recul des gouvernements en matière de financement et de subvention des nouveaux logements sociaux[6], il est devenu de plus en plus urgent d'élaborer de nouvelles solutions pour créer des logements pour aînés. Bien que la location viagère soit généralement inabordable pour les ménages à faible revenu[7], elle constitue une solution abordable et de bonne qualité pour bon nombre d'aînés au Canada. La location viagère, lorsqu'elle est bien conçue, permet d'allier le désir des organismes de parrainage de créer et de gérer des logements pour personnes âgées au sein de leur communauté au besoin des aînés de trouver un logement abordable et de bonne qualité.

Plusieurs ensembles immobiliers destinés à la location viagère sont en phase d'aménagement, et rien n'indique que l'attrait des consommateurs pour ce type de logements diminue. Bien que plusieurs gouvernements provinciaux discutent actuellement de la possibilité d'adopter une loi sur les ensembles immobiliers destinés à la location viagère, lesquels ont été jusqu'à maintenant exploités en l'absence de toute réglementation dans la plupart des provinces, le Manitoba est la seule province à s'être dotée d'une telle loi.

Objectifs

Le présent rapport vise les cinq objectifs suivants :

1. décrire le fonctionnement de la location viagère au Canada ;
2. aborder les perspectives réglementaires, les politiques et les plans des cinq provinces où la location viagère existe, et plus particulièrement ceux du Manitoba, la seule province où la location viagère fait l'objet d'une loi ;

[5] Comme nous l'expliquons plus en détails au chapitre 2, nous n'avons pas été en mesure d'établir le nombre exact d'ensembles donnés en location viagère au Canada. Il existe environ un ou deux ensembles donnés en location viagère dans les provinces de l'Atlantique, mais nous n'avons pu, à ce jour, les situer. Au moment de la publication du présent rapport, la *Life Lease Associates of Canada*, une société torontoise, avait entrepris des discussions avec un parrain des provinces de l'Atlantique.

[6] Les gouvernements des provinces canadiennes continuent d'affecter des milliards de dollars annuellement pour subventionner des ensembles immobiliers construits antérieurement.

[7] Il y a de nombreuses exceptions à cette règle générale, particulièrement en ce qui a trait aux marchés des logements plus abordables.

3. présenter les opinions de certains conseillers en aménagement au sujet des enjeux en matière de protection des consommateurs ;
4. examiner certains enjeux dans le domaine de la protection des consommateurs qui présentent un intérêt pour les gouvernements et les consommateurs ;
5. faire des suggestions concernant les enjeux qui pourraient être traités dans un cadre législatif.

Structure du rapport

Le rapport est divisé en six chapitres :

Chapitre 1 : Introduction
Chapitre 2 : Bref aperçu des ensembles immobiliers destinés à la location viagère au Canada
Chapitre 3 : Perspectives provinciales
Chapitre 4 : Opinions des conseillers en aménagement
Chapitre 5 : Résultats du sondage auprès des parrains
Chapitre 6 : Enjeux dans le domaine de la protection des consommateurs pouvant faire l'objet d'une réglementation

Méthodologie

Le rapport est fondé sur quatre composants :

a. un sondage auprès des organismes de parrainage ;
b. un sondage auprès de consultants en aménagement qui se spécialisent dans la location viagère ;
c. sondage auprès d'informateurs clés au sein des cinq gouvernements provinciaux où la location viagère existe – c.-à-d. l'ensemble des provinces à l'ouest du Québec. Des entrevues avec des informateurs clés ont été menées en personne en Colombie-Britannique, en Alberta et au Manitoba, et par téléphone en Saskatchewan et en Ontario ;
d. articles écrits antérieurement par l'auteur sur la location viagère, notamment Modalités d'occupation non traditionnelles, publié par la SCHL en 2000.

Des copies du matériel d'enquête sont annexées au présent rapport.

Chapitre 2 : Bref aperçu des ensembles immobiliers destinés à la location viagère au Canada

Personne ne connaît le nombre exact d'ensembles donnés en location viagère au Canada. Il n'existe aucun mécanisme, même au Manitoba, seule province ayant réglementé la location viagère, pour contrôler l'aménagement et la construction de nouveaux ensembles ou l'exploitation des ensembles déjà établis. Le tableau suivant présente probablement la majorité des ensembles donnés en location viagère au Canada, mais il est difficile d'avancer des chiffres précis car ces ensembles sont très nombreux et sont aménagés très rapidement.

De plus, les faits suivants contribuent à la difficulté d'obtenir des chiffres exacts : la terminologie employée pour décrire cette modalité d'occupation varie d'un endroit à l'autre (domaine viager, occupation viagère, bail viager) et les ensembles peuvent ne pas être commercialisés comme des logements donnés en location viagère. Les consultants en aménagement sont au courrant des ensembles immobiliers auxquels ils participent, mais ils ne participent pas à tous les ensembles immobiliers destinés à la location viagère.

Ensembles donnés en location viagère au Canada		
Province	Nombre d'ensembles	Nombre total de logements
Colombie-Britannique	22	1 400
Alberta	12[8]	600
Saskatchewan	17	1 100
Manitoba	72[9]	2 200
Ontario	67	5 300
Total	190	10 600

Le reste du présent chapitre présente un bref aperçu du fonctionnement actuel de la location viagère au Canada, qui permettra aux lecteurs d'acquérir une connaissance générale de ce type d'occupation. Le chapitre 2 ne traite pas spécifiquement des enjeux relatifs à la protection des consommateurs ; ces

[8] Selon le gouvernement de l'Alberta, il existe plus de 12 ensembles donnés en location viagère en Alberta, mais le nombre exact demeure inconnu.

[9] Il y a un nombre élevé d'ensembles au Manitoba relativement à la population, car la location viagère y existe depuis longtemps et car les Manitobains sont plutôt familiers avec cette modalité d'occupation.

questions seront traitées dans les autres chapitres.

Parrainage

La plupart des ensembles donnés en location viagère ont été parrainés par des groupes communautaires sans but lucratif, notamment des églises, des sociétés philanthropiques et des associations ethniques. Il y a très peu d'ensembles privés. En voici quelques exemples : Villa Royale à Saskatoon, Devonshire Village à Edmonton et Camrose Crown Care à Camrose en Alberta. Le Manitoba et l'Ontario en comptent quelques-uns, mais plusieurs entrepreneurs privés ontariens semblent s'intéresser de plus en plus au marché de la location viagère.

Pourquoi les parrains choisissent-ils la location viagère ?

Les organismes qui désirent offrir des logements pour personnes âgées peuvent choisir parmi quatre modalités d'occupation – la location, la copropriété, la location viagère ou la coopérative. Le modèle de la copropriété a peu d'attrait pour les parrains car, lorsque les travaux sont achevés, la propriété et l'exploitation de la copropriété sont dévolues aux propriétaires, qui ont le contrôle absolu sur la vente de leur logement sur le marché libre. De façon similaire, les coopératives sont fondées sur le principe de l'autogestion. La plupart des parrains veulent conserver le titre de propriété ainsi qu'un rôle actif dans la gestion de l'ensemble. En Ontario, par exemple, les parrains d'un ensemble donné à location viagère exigent parfois qu'une clause de « droit de premier refus » soit incluse dans le bail viager afin qu'ils puissent faire une offre équivalente à celle d'un acheteur potentiel et ainsi acheter ou racheter le logement. Ainsi, le parrain exerce un plus grand contrôle sur la vente des logements.

En ce qui concerne le logement locatif, peu de parrains ont les ressources financières pour construire et exploiter un ensemble locatif viable. Le montant des capitaux devant être investis afin de pouvoir offrir des logements à loyer raisonnable excède largement les ressources dont disposent habituellement les organismes communautaires sans but lucratif.

Reste la location viagère. Les parrains choisissent la location viagère, car elle leur permet de conserver le contrôle sur l'ensemble et elle peut éventuellement constituer une source de financement. Dans la plupart des provinces (sauf en Colombie-Britannique), les parrains peuvent utiliser les dépôts pour la construction.

Les consommateurs, quant à eux, affirment que leur intérêt pour la location viagère dépend principalement de la réputation du parrain, ce qui explique pourquoi les organismes communautaires sans but lucratif ont réussi à développer le marché de la location viagère dans plusieurs communautés.

Du point de vue des promoteurs à but lucratif, la location viagère présente certains obstacles. La nature même d'un ensemble donné en location viagère exige la participation active du parrain (dans la majorité des cas : le Meridian, à

Ottawa, fait exception[10]), ce qui pourrait décourager certains promoteurs privés. Les propriétaires de Villa Royale, qui désirent investir à long terme, ont retenu les services de LutherCare Communities (anciennement Lutheran Sunset Homes), un fournisseur de logement sans but lucratif, pour administrer Villa Royale et offrir des services à ses occupants. Christenson Developments, promoteur et propriétaire de Devonshire Village, ensemble donné à location viagère situé à Edmonton, a construit plusieurs ensembles destinés à la location viagère pour le Lions' Club d'Edmonton, et construit actuellement le Devonshire Village, qui fera partie d'un complexe destiné au vieillissement chez soi. Christenson a choisi la location viagère pour les mêmes raisons que plusieurs parrains sans but lucratif choisissent la location viagère ; ils désirent conserver le contrôle de la propriété et de l'exploitation de l'ensemble.

La participation de promoteurs à but lucratif dans la location viagère inquiète certaines personnes. Nous traiterons de cette question plus loin dans le présent rapport.

Locataire ou propriétaire ?

Une des différences majeures entre les ensembles donnés en location viagère au Canada est la dichotomie locataire/propriétaire. Au Manitoba, les occupants à bail viager sont considérés être des locataires et sont assujettis à la Loi sur la location à usage d'habitation. En Colombie-Britannique, par contre, les acquéreurs de baux viagers ont droit à la subvention aux propriétaires, laquelle est accordée afin d'aider les propriétaires-occupants à payer l'impôt foncier. Les occupants à bail viager en Colombie-Britannique ne sont pas assujettis à la *Residential Tenancies Act*.

Les parrains décrivent parfois les occupants à bail viager non pas comme des propriétaires, mais bien comme des acquéreurs d'un droit viager sur leur logement. Ils doivent payer un impôt foncier annuel, et les parrains s'efforcent de souligner l'aspect propriété. C'est le cas, en particulier, lorsque les occupants récupèrent l'appréciation de la valeur marchande, en tout ou en partie, de leur logement. Ces ensembles sont très similaires aux copropriétés, **même si les occupants n'ont aucun titre de propriété sur leur logement** et qu'ils ne sont pas responsables de l'exploitation de l'ensemble.

Ce modèle (très similaire à la copropriété) est beaucoup plus répandu en Ontario qu'ailleurs au Canada. Cependant, les ensembles donnés en location viagère en Ontario ne sont pas visés par le Régime de garanties de logements neufs de l'Ontario, car ils sont considérés comme des ensembles locatifs.

Nous traiterons plus avant de la dichotomie propriétaire/locataire dans les prochains chapitres, mais il nous faut réitérer ce que nous avons affirmé au début du présent rapport : aucun occupant à bail viager au Canada n'est propriétaire au sens courrant de ce terme, c'est-à-dire que leur nom ne figure pas sur le titre de propriété, bien que leur droit sur le titre de propriété fasse souvent l'objet d'une sûreté.

[10] Le Meridian a été parrainé par l'ancienne municipalité de Nepean. Après l'achèvement des travaux, le contrôle de l'ensemble a été assumé par les occupants.

Nature de la location viagère

Il existe quatre grands modèles de contrats de location viagère au Canada, certains étant utilisés plus fréquemment que d'autres.

Bail à solde dégressif – Il s'agit, en quelque sorte, d'un loyer payé d'avance ; dans ce modèle, la valeur de rachat des frais d'entrée diminue en fonction de montants fixes prédéterminés. Par exemple, à Tabor Manor, situé à Abbotsford (Colombie-Britannique), le remboursement des frais d'entrée pour les baux résiliés dans les quatre ans de leur signature est calculé de la façon suivante : frais d'entrée initiaux moins une remise équivalant à 2 % par année du montant initial du loyer. Pour les baux résiliés entre cinq et neuf ans de leur signature, la remise augmente pour atteindre 3,5 % par année, et pour les baux résiliés entre les années 10 et 15, la remise est de 4,5% par année. Par exemple, si les frais d'entrée initiaux étaient de 75 000 $ et que l'occupant déménageait après 10 ans d'occupation, le calcul du remboursement s'établirait comme suit : 75 000 $ – (45 % x 75 000 $) = 41 250 $. L'avantage que présente ce modèle est que les frais d'entrée sont moins élevés que pour les autres modèles. Par contre, son utilisation est rare.

Bail à valeur fixe – Tant que l'édifice existe, le montant du remboursement des frais d'entrée est toujours équivalent au montant des frais d'entrée établis lors de l'achèvement des travaux, duquel sont parfois déduits des frais d'administration. L'avantage que présente ce type de bail est que son abordabilité relative s'accroît au fil des années, bien qu'il n'offre aucune protection contre l'inflation (c'est-à-dire que la valeur de l'investissement demeure constante même si le marché s'apprécie – en termes réels, la valeur de l'investissement diminue). Ce modèle est couramment utilisé dans l'Ouest canadien.

Bail indexé – Selon ce modèle, le remboursement des frais d'entrée est fondé sur le montant initial plus une remise additionnelle calculée en fonction d'un indice, par exemple l'indice des prix à la consommation.

Bail fondé sur la valeur du marché – La valeur de rachat est fondée sur les forces du marché. Les occupants réalisent des gains ou subissent des pertes en fonction des variations du marché immobilier résidentiel entre l'achat et la vente de leur logement. Si les cours immobiliers résidentiels ont augmenté, il est probable que la valeur du bail viager aura également augmenté. Par contre, si les marchés ont baissé au cours de la période, il est probable que la valeur du bail viager suivra cette tendance. Lorsqu'un parrain a apporté une contribution afin de réduire les frais d'entrée initiaux, en faisant don d'un terrain par exemple, une portion du gain en capital réalisé lors de la vente de l'immeuble pourrait être retenue par le parrain en contrepartie de ce don. Ce modèle est couramment utilisé en Ontario, alors qu'il ne l'est que très peu dans l'Ouest canadien.

Investissement exigé

Il arrive fréquemment que les consommateurs doivent payer la totalité des coûts d'aménagement de leur logement lorsqu'ils en prennent possession. Par contre, ce qu'on appelle le « modèle manitobain » exige un investissement minimum qui est largement inférieur au prix d'achat (aussi peu que 25 % du prix), mais les consommateurs peuvent payer le plein montant s'ils le désirent. Le loyer mensuel est alors beaucoup moins élevé que dans le cas d'un versement initial partiel.

Les ensembles développés dans les provinces autres que le Manitoba commencent à offrir le modèle du versement initial. Les acquéreurs de logements au Lions Cove de Victoria peuvent faire financer jusqu'à la moitié du coût de leur logement, bien que 85 % des acquéreurs aient payé la totalité des frais d'entrée.

Les acquéreurs de logements au Meridian de Nepean, peuvent financer jusqu'à 75 % du coût de leur logement grâce à un prêt offert par la Banque TD.[11] Cette dernière offre des prêts de durées maximales de 10 ans et des périodes d'amortissement maximales de 20 ans. La banque accepte la cession du contrat de location viagère comme sûreté.

Il est important de souligner que, à l'extérieur du Manitoba, les occupants qui empruntent pour financer une portion des frais d'entrée doivent rembourser le prêt comme s'il s'agissait d'un prêt hypothécaire ; autrement dit, leur avoir propre dans l'ensemble augmente au fur et à mesure qu'ils remboursent leur prêt. Les occupants manitobains qui ne paient pas la totalité de la valeur en capital du logement doivent verser un loyer plus élevé, mais leur avoir propre dans l'ensemble n'augmente pas.

Abordabilité

Les ensembles donnés en location viagère sont souvent commercialisés comme source de logement abordable (et sont généralement perçus comme tel par la population en général), habituellement en raison de la nature sans but lucratif de leur fonctionnement, ou parce que le parrain fait don d'un terrain ou investit des capitaux. En Ontario, les occupants réalisent des économies importantes, car les coûts associés à la commercialisation sont moins élevés – de 1 000 $ à 2 000 $ par logement donné en location viagère, contre 10 000 $ par logement en copropriété.[12]

Cependant, les coûts associés à la construction des ensembles destinés à la location viagère peuvent difficilement être moins élevés que ceux des ensembles immobiliers ordinaires, à moins que des dons importants aient été effectivement faits, même lorsque le promoteur ne fait pas de profits et qu'il peut réaliser des économies au titre des frais de financement provisoire dans les provinces où les capitaux des occupants peuvent être utilisés pour la construction. Les ensembles donnés en location

[11] Tel qu'il est mentionné plus loin dans le présent rapport, depuis la fusion de la Banque TD et de Canada Trust, la Banque TD s'est retirée du marché de la location viagère.

[12] Information fournie par Kevin Sullivan du gouvernement de l'Ontario.

viagère offrent un certain nombre de commodités qui ne sont pas habituellement offertes dans des ensembles de copropriétés, ce qui peut augmenter grandement le coût de l'ensemble.

Pour les consommateurs, les ensembles pour lesquels il est permis de donner un dépôt minimum (modèle manitobain) sont plus abordables relativement au coût en capital que les ensembles où le prix d'achat intégral est exigé, même si le loyer mensuel, dans le cas du modèle manitobain, peut être assez élevé.

Dans plusieurs ensembles, les frais d'entrée n'augmentent pas. Ils deviendront donc de plus en plus abordables, comme c'est le cas des ensembles immobiliers pour lesquels les prêts hypothécaires sont entièrement remboursés.

Remboursement des frais d'entrée

En ce qui a trait au remboursement des frais d'entrée, la seule caractéristique commune à tous les ensembles donnés en location viagère est que les occupants qui cessent d'occuper leur logement (ou leur succession) se verront remettre une portion de leur investissement initial. Ils peuvent recevoir le montant total, moins les frais de réaménagement et d'administration ; ils peuvent recevoir le montant total plus la plus-value éventuelle depuis qu'ils ont emménagé ; ils peuvent recevoir le montant total rajusté en fonction de la durée de leur occupation : les modalités de remboursement varient considérablement.

Il n'y a pas de bonnes ou de mauvaises solutions – ce choix dépend des objectifs du parrain et du consommateur. Certains parrains ne veulent pas prendre le risque de s'engager à rembourser la totalité de l'investissement initial sans égard à l'état du marché, bien que ces rachats garantis soient très populaires auprès des consommateurs.[13] D'autres parrains sont prêts à prendre le risque en raison de l'attrait de ce modèle pour les consommateurs.

Plusieurs consommateurs ne déplorent pas l'impossibilité de réaliser un gain en capital sur leur investissement. Ils préfèrent la simplicité d'un rachat garanti à la possibilité d'appréciation de leur avoir propre. Lorsque des dispositions de rachat garanti sont prévues, les parrains bénéficient habituellement d'un délai de 90 à 180 jours avant de devoir rembourser les frais d'entrée. La plupart des contrats de location contiennent des dispositions qui visent les situations où le parrain est incapable de rembourser les frais d'entrée dans le délai imparti, pour quelque motif que ce soit.

En Ontario, le rachat garanti n'est pas aussi populaire que dans les quatre provinces de l'Ouest, bien que les parrains jouissent souvent d'un « droit de premier refus » pour racheter le logement donné en location viagère. En Ontario, les consommateurs ont souvent

[13] Le terme « garantie » peut être trompeur, car un parrain pourrait, dans certaines circonstances, ne pas être en mesure d'honorer de telles garanties. Certains intervenants dans ce secteur évitent pour cette raison d'utiliser l'expression « rachat garanti » et croient que les consommateurs seraient mieux protégés si une expression plus précise était employée. Bien que nous ayons employé cette expression dans le présent rapport, les lecteurs sont avisés des limites de celle-ci. Au Manitoba, les rachats sont plutôt définis comme des remboursements.

la responsabilité de vendre leur logement et sont également responsables des coûts et des dépenses jusqu'à ce qu'ils trouvent un autre acheteur pour leur logement.

La plupart des promoteurs d'ensembles donnés en location viagère, même ceux qui offrent le rachat garanti, entendent rembourser les frais d'entrée aux occupants qui quittent leur logement en puisant dans les frais d'entrée reçus des occupants qui en prennent possession. Plusieurs d'entre eux constituent un fonds de réserve qui leur permettra d'effectuer les remboursements jusqu'à ce qu'ils trouvent de nouveaux occupants.

Prestation de services

Étant donné que les ensembles donnés en location viagère sont destinés aux personnes âgées, les services de soutien, comme la préparation des repas et l'assistance aux activités quotidiennes, font souvent partie des commodités offertes. La majorité des ensembles donnés en location viagère offrent des services à leurs occupants. En Ontario, plus de 75 % des ensembles de construction récente fournissent de tels services. En Alberta, deux ensembles fournissent divers types de services de soins accrédités.[14] Tout semble indiquer que de plus en plus d'ensembles donnés en location viagère offriront éventuellement des services, ce qui peut entraîner des problèmes sous l'angle de la protection des consommateurs, question que nous traiterons plus en détail dans le présent rapport.

[14] Laurier House I et II

Pourquoi sont-ils si populaires ?

Voici quelques raisons :

- Ils constituent souvent le meilleur choix parmi les modalités existantes pour les communautés qui désirent augmenter le nombre de logements pour aînés. Les deux ensembles donnés en location viagère de Neepawa, Manitoba, une ville de moins de 4 000 habitants, en sont de bons exemples.
- La plupart sont parrainés par des groupes communautaires locaux et des sociétés philanthropiques. Ils sont, par conséquent, bien établis dans la communauté.
- Ils sont habituellement aménagés par des organismes sans but lucratif, sans profits ni pertes.
- Ils sont spécialement conçus pour les aînés et offrent des services et des commodités attrayants pour eux. Ils sont des ensembles immobiliers « mode de vie » qui peuvent offrir un environnement de soutien aux personnes âgées, et ils procurent un sentiment d'appartenance à la communauté.[15]
- Étant donné la nature de la location viagère, les organismes de parrainage pourraient avoir le droit d'imposer certaines restrictions, comme une limite relative à l'âge. Toutefois, le droit d'imposer de telles restrictions varie d'une province à l'autre. Le Code des droits de la personne de l'Ontario ne permet de restrictions relatives à

[15] En Ontario, les logements donnés en location viagère sont souvent vendus à un prix supérieur à celui des logements en copropriété semblables car une grande importance est accordée au sentiment d'appartenance à la communauté. Ces logements devraient pourtant être vendus à un prix inférieur, puisque l'occupant ne détient pas de titre de propriété.

l'âge qu'à l'égard des personnes âgées de 65 ans et plus.

- Dans les cas où les organismes sans but lucratif disposent d'un droit de premier refus pour racheter les logements, ils conservent le contrôle de l'adhésion des membres.
- Les consommateurs ont souvent le choix d'investir davantage de capital afin de réduire leurs versements mensuels ou de conserver leurs capitaux pour d'autres fins.
- Les consommateurs s'intéressent souvent à l'immeuble comme s'ils en étaient propriétaires, étant donné le versement initial important qu'ils doivent faire, mais ils n'ont pas à devenir membres d'un syndicat de copropriétaires.
- Les consommateurs peuvent, sous réserve des modalités prévues, réaliser des profits sur leur investissement (ce qui n'est pas le cas avec la location traditionnelle), ou ils peuvent éviter de payer des honoraires de notaire ou d'agent immobiliers en achetant ou en louant un logement donné à bail viager au lieu d'un logement en copropriété. Les consommateurs ontariens ne bénéficient généralement pas de ce choix, étant donné l'utilisation répandue du modèle de bail fondé sur la valeur du marché, en vertu duquel le consommateur est responsable des honoraires de notaire et d'agent immobilier.
- Lorsque les frais d'entrée sont remboursés par le parrain ou le propriétaire, les consommateurs n'ont pas à s'inquiéter de la revente.
- Les occupants d'ensembles donnés en location viagère aiment la simplicité. Plusieurs d'entre eux ont affirmé qu'ils ne désiraient aucunement participer à la gestion de l'ensemble où ils habitent et qu'ils estimaient que cela constituait un des principaux avantages de la location viagère.
- La propriété traditionnelle d'une maison constitue souvent un fardeau pour les personnes âgées.
- Certaines personnes âgées voient des inconvénients fiscaux à la location traditionnelle[16] (car, si elles vendent leur maison et qu'elles remploient le produit de la vente, elles doivent payer de l'impôt sur l'intérêt gagné en plus de payer le loyer avec le revenu après impôt).

[16] L'expression « location traditionnelle » est employée pour établir une distinction entre la location dans le marché locatif standard et la location d'un logement donné en location viagère, lorsque les logements donnés à bail viager sont considérés comme loués, comme au Manitoba.

Chapitre 3 : Perspectives provinciales et considérations relatives à la législation

Plusieurs gouvernements provinciaux canadiens s'intéressent au marché de la location viagère ; ce marché est en croissance depuis quelques années et est demeuré pratiquement non réglementé jusqu'à présent, sauf au Manitoba. Même dans les provinces où différentes lois s'appliquent, un certain ensemble disparate de lois a été créé, laissant les consommateurs dans l'incertitude, certains d'entre eux ayant investi d'importantes sommes d'argent dans leur logement en location viagère. Le fait que la majorité des parrains d'ensembles donnés en location viagère sont des organismes de bienfaisance (organismes communautaires sans but lucratif) peut être réconfortant, mais cela n'est certes pas une garantie contre les risques.

Les gouvernements s'intéressent aux questions relatives à la divulgation, aux dispositions sur le rachat et les garanties, à l'existence d'une garantie, aux exigences en matière de réserve de remplacement, à la sécurité des fonds constitués de frais d'entrée et d'autres fonds d'exploitation, etc.

Du point de vue juridique, les acquéreurs de logements donnés en location viagère au Canada se situent, en quelque sorte, dans un « no man's land » juridique, à l'exception du Manitoba. Bien que les logements aient souvent fait d'objet d'un cadastrage vertical, le parrain conserve le titre de propriété de tous les logements. Par conséquent, les ensembles ne sont pas assujettis à la *Condominium Act* ou à la *Strata Title Act*[17], ni aux lois régissant les propriétaires et les locataires, sauf au Manitoba.

Le Manitoba est à ce jour la seule province où la location viagère a fait l'objet d'une loi, bien que d'autres gouvernements provinciaux aient étudié la possibilité d'adopter une loi portant spécifiquement sur la location viagère. Les provinces de l'Alberta et de la Colombie-Britannique étudient actuellement cette possibilité (nous traiterons de cette question plus loin dans le présent chapitre).

Il y a six ans, un avocat de Toronto œuvrant dans le secteur de l'immobilier a déclaré ce qui suit à propos de la location viagère :

« Une plus grande crédibilité est maintenant accordée à la location viagère. Les gens ont confiance en la location viagère, car ils font confiance aux organismes communautaires qui développent et gèrent ces ensembles. Les contrats et le bon sens remplacent les

[17] Les ensembles donnés en location viagère qui ont fait l'objet d'un cadastrage vertical en Colombie-Britannique sont visés par la *Strata Property Act*, même s'il semble que la majorité des occupants à bail viager ignorent probablement ce fait.

lois. Ce sont des gens qui achètent d'amis dans le cadre d'un projet communautaire. Il n'y a pas de garantie, mais la loi n'en offre pas plus. »[18]

C'est ainsi, essentiellement, que la location viagère fonctionne au Canada depuis plusieurs années[19], le Manitoba faisant exception. Toutefois, certains gouvernements provinciaux sont maintenant d'avis que les contrats et le bon sens ne protègent peut-être pas les consommateurs adéquatement.

Le présent chapitre fait état des lois dans diverses provinces qui s'appliquent à l'aménagement et à l'exploitation des logements donnés en location viagère, et décrit le point de vue des fonctionnaires provinciaux.

Colombie-Britannique

Jusqu'à tout récemment, le logement à bail viager était considéré comme une forme de propriété en Colombie-Britannique – tous les occupants, que leur logement à bail viager ait ou non fait d'objet d'un cadastrage vertical,[20] avaient droit à la subvention provinciale aux propriétaires-occupants (*Home Owner Grant*), qui offre une somme de 470 $ pour payer l'impôt foncier. Plus récemment, un organisme sans but lucratif albertain (la Good Samaritan Society) a commencé de concert avec une société manitobaine (FWS) à promouvoir la location viagère en Colombie-Britannique et, probablement en raison du modèle manitobain, considère ses occupants comme des locataires.

Évitant l'opposition location/propriété, l'aménagement et la vente des ensembles donnés en location viagère en Colombie-Britannique sont assujettis à la *Real Estate Act*, de même que les copropriétés. La *Real Estate Act* prévoit que tout lotissement d'un bien-fonds, dans le cadre d'une vente ou d'une location à long terme, doit faire l'objet d'une déclaration déposée auprès du *Superintendent of Real Estate*, lequel est responsable de l'administration de la *Real Estate Act*.[21]

Les renseignements suivants doivent être divulgués :

- le nom et l'adresse du promoteur ;
- le nom de tous les administrateurs ;
- la désignation cadastrale ;
- une description générale, l'utilisation envisagée, les services fournis, y compris les installations récréatives ;
- les faits importants concernant toute inondation ou tout autre problème environnemental ;
- les conventions actuelles ou éventuelles entre les parties ;
- les servitudes ;
- les approbations municipales ;
- l'engagement financier.

[18] Déclaration de Ron Crane dans le Today's Senior - 6 février 1996.

[19] Dans certaines provinces, comme c'est le cas notamment en Colombie-Britannique, les dispositions de certaines lois s'appliquent au logement donné en location viagère ainsi qu'à d'autres types de logement comme, par exemple, la *Real Estate Act* et la *Strata Property Act*.

[20] Certains ensembles donnés en location viagère sont en copropriété et certains ne le sont pas. La majorité des ensembles de construction récente sont constitués en copropriété, car la constitution en copropriété compte souvent parmi les conditions d'approbation de la SCHL. Même lorsque les ensembles sont constitués en copropriété, ce sont les parrains propriétaires qui conservent le titre de propriété et non les occupants.

[21] Superintendent of Real Estate, (604) 660-2947, FICOM@gems9.gov.bc.ca

Dépôts détenus en fiducie

Si tous les éléments devant être divulgués dans la déclaration sont réunis, la commercialisation peut se poursuivre indéfiniment et des dépôts de n'importe quel montant peuvent être acceptés, mais ceux-ci doivent être détenus en fiducie jusqu'à l'achèvement des travaux et la conclusion de la vente.[22]

La commercialisation peut également être faite selon les Énoncés de politique 5 et 6. L'Énoncé de politique 5 permet que la commercialisation ait lieu pendant six mois grâce à un permis d'aménagement plutôt qu'à un permis de construction.[23] L'énoncé de politique 6 permet la commercialisation pendant six mois sans engagement financier afin de démontrer à un prêteur les possibilités de commercialisation du projet.

Dans ces cas, les dépôts ne peuvent être supérieurs à 10 % du prix d'achat, ils doivent être détenus en fiducie et doivent être remboursés dans un délai de sept jours si un changement important survient dans les éléments couverts par la déclaration. En l'absence de changements importants, les dépôts ne sont pas remboursables.

Cependant, après une période de neuf mois, les dépôts deviennent remboursables si le promoteur ou le parrain n'a pas produit une déclaration amendée indiquant que le financement a été obtenu et que le permis de construction a été obtenu. Lorsqu'une telle déclaration amendée a été produite, les dépôts demeurent non remboursables, même s'ils sont détenus en fiducie jusqu'à ce que le consommateur puisse occuper le logement et si le contrat de location viagère ait été signé.

La Colombie-Britannique est la seule province canadienne à interdire l'utilisation des dépôts pour la construction. Bien que cette politique garantisse la sécurité des dépôts, elle nuit à l'évolution du marché de la location viagère, car les parrains doivent trouver une autre source de financement, ce qui peut se révéler difficile pour un organisme sans but lucratif.

Sécurité de l'occupation

En ce a trait à la sécurité offerte à l'occupant de logement donné à bail viager, le *Superintendent of Real Estate* exige l'enregistrement du bail au registre des titres, ou une autre forme de protection comme l'enregistrement d'une hypothèque en faveur des occupants sur chacun des logements. En cas de défaut du parrain, l'occupant aura le droit de saisir le bien hypothéqué et pourra ainsi devenir propriétaire du logement. L'avantage que présente le mécanisme de l'hypothèque par rapport à l'enregistrement du bail est que, dans le deuxième cas, la *Property Purchase Transfer Tax* de la Colombie-Britannique (soit la taxe applicable aux transferts de biens-fonds) doit être payée, laquelle s'élève à 1 % du prix d'achat sur la première tranche de 200 000 $ et à 2 % de la valeur résiduelle.

[22] Bien que la loi permette au promoteur de détenir des sommes d'argent provenant des dépôts dans leur propre compte en fiducie, les dépôts sont habituellement conservés dans les comptes en fiducie d'avocats, de notaires ou d'autres professionnels.

[23] Les permis d'aménagement sont émis avant les permis de construction.

Cadastrage vertical (*Stratification*)

La plupart des ensembles donnés en location viagère de construction récente ont fait l'objet d'un cadastrage vertical (ou sont des logements en copropriété). Habituellement, on procède à cette subdivision pour satisfaire les exigences d'un prêteur ou d'un assureur hypothécaire qui désire s'assurer qu'en cas de défaut, un ensemble pourrait être vendu assez facilement en logements en copropriété individuels. Certains parrains choisissent le cadastrage vertical pour protéger le reste de leurs biens en cas de défaut.[24]

Certains parrains ne choisissent pas le cadastrage vertical pour leur ensemble car, bien qu'ils détiennent tous les titres de propriété, les ensembles donnés à location viagère qui ont fait l'objet d'un cadastrage vertical en Colombie-Britannique sont assujettis aux dispositions de la *Strata Property Act*. En vertu de cette loi, si une personne autre que le propriétaire d'un logement situé dans un immeuble cadastré verticalement possède un bail d'au moins trois ans, le locataire (le détenteur du bail viager) possède alors les mêmes droits que le propriétaire (l'organisme de parrainage). De façon générale, les consommateurs n'exercent pas ces droits et il est fort probable que la majorité ignorent qu'ils possèdent de tels droits. Néanmoins, les parrains qui désirent conserver le contrôle de leur ensemble donné en location viagère ne procéderont pas au cadastrage vertical s'ils peuvent l'éviter.

[24] C'est-à-dire qu'en cas de défaut, les consommateurs auraient le droit de saisir les biens du parrain et ainsi devenir propriétaire de leur logement en copropriété, au lieu de poursuivre le parrain.

Protection des consommateurs après l'achèvement des travaux

Les dépôts des consommateurs de location viagère en Colombie-Britannique sont bien protégés pendant les phases d'aménagement et de construction de l'ensemble, mais ils ne bénéficient plus d'une protection juridique réelle lorsqu'ils prennent possession de leur logement, exception faite des recours civils ordinaires. Les occupants à bail viager sont des locataires commerciaux puisque les baux viagers ne sont pas visés par les dispositions générales de la *Residential Tenancy Act*.

Lorsque des services sont offerts (les repas, par exemple), les occupants n'ont aucun pouvoir à l'égard de la façon dont ils sont fournis ni des prix exigés (c'est-à-dire qu'ils n'ont aucun moyen de s'assurer que le coût des services est raisonnable ou qu'il existe un moyen plus rentable de les fournir). Lorsque de tels services sont offerts dans le cadre de la location (par exemple, dans des habitations collectives) et que les locataires ne sont plus satisfaits des services offerts, ils peuvent tout simplement déménager. Par contre, cette solution peut s'avérer malaisée lorsque des sommes pouvant s'élever à 200 000 $ et plus ont été investis dans un logement à bail viager. De plus, il n'y a aucune protection juridique réelle des frais d'entrée.

Réserve de remplacement

En théorie, les habitations données en location viagère qui ont été soumises au cadastre vertical sont visées par les dispositions sur les fonds de réserve de

la *Strata Property Act*. Le montant de la réserve de sécurité est assujetti à plusieurs règles, qui sont énumérées ci-dessous. Si le montant de la réserve de sécurité est :

a. de moins de 25 % du montant de la cotisation annuelle prévue au fonds de fonctionnement pour l'exercice qui se termine, la cotisation minimale à la réserve de sécurité doit être d'au moins 10 % du montant total de la cotisation au fonds d'exploitation pour l'exercice en cours ;

b. de 25 % ou plus, mais de moins de 100 % du montant total de la cotisation annuelle prévue au fonds de fonctionnement pour l'exercice qui se termine, la cotisation à la réserve de sécurité peut être de n'importe quel montant ; ou

c. égal ou plus de 100 % du montant total de la cotisation annuelle prévue au fonds de fonctionnement pour l'exercice qui se termine, toute cotisation à la réserve de sécurité doit être approuvée par une résolution adoptée par les trois quarts des voix exprimées lors d'une assemblée annuelle ou d'une assemblée générale spéciale.

Il se peut que certains ensembles donnés en location viagère qui ont fait l'objet d'un cadastrage vertical respectent les exigences sur les fonds de réserve de la *Strata Property Act*. Certains exploitants d'ensembles ont adopté leurs propres politiques (voir le chapitre 5), mais d'autres pourraient être exploités en l'absence de toute réserve de sécurité. Nous ne possédons pas d'informations précises à cet égard, mais il s'agit certainement d'une question importante pour les consommateurs.

Politiques relatives à la fin de vie utile des édifices

Les ensembles donnés en location viagère arrivent un jour à la fin de leur vie utile et doivent être démolis. C'est dans le terrain que se concentrera alors la valeur, et celui-ci appartiendra au parrain. C'est alors que le problème du remboursement des frais d'entrée des derniers occupants survient. Il sera ensuite question du refinancement des frais d'entrée des derniers occupants. En Colombie-Britannique, il n'existe aucune réglementation provinciale à cet égard, bien que certains exploitants d'ensembles donnés en location viagère établissent leur propre fonds d'amortissement.

Rachat « garanti »[25]

Cette option est très répandue en Colombie-Britannique et dans d'autres provinces de l'Ouest. Elle est attrayante pour les consommateurs en raison de la simplicité du rachat garanti, et aussi parce qu'ils n'ont pas à payer des honoraires de notaires ou d'agents. En Colombie-Britannique, les parrains ne fournissent pas de cautionnement (une lettre de crédit, par exemple) pour les rachats garantis. Les parrains sans but lucratif n'ont tout simplement pas les ressources financières nécessaires.

Les parrains contournent cette difficulté de différentes façons. En Colombie-Britannique, certains exploitants d'habitations données en location viagère exigent un dépôt non remboursable de 2 500 $ afin de

[25] Voir la note 12.

constituer un fonds de rachat qui devrait augmenter au fil du temps. D'autres comptent sur une déduction au déménagement qui peut être utilisée, en tout ou en partie, pour constituer un fonds de remboursement. Toutefois, le mécanisme le plus courrant en Colombie-Britannique, ainsi que dans la plupart des autres provinces canadiennes, est celui par lequel les frais levés du nouvel occupant servent à rembourser celui qui quitte. Voilà pourquoi il est si important que les parrains et les consommateurs aient confiance en la force du marché d'habitation local **avant** que les ensembles ne soient aménagés.

Les contrats de location prévoient habituellement des dispositions pour le cas où un nouvel occupant ne peut être trouvé et que les sommes disponibles dans le fonds de remboursement sont insuffisantes. Certains contrats prévoient un délai de deux pour le remboursement, au cours duquel un intérêt est versé sur le montant impayé. Au Manitoba, les règles relatives au remboursement des frais d'entrée sont très détaillées (voir la section portant sur le Manitoba).

Déficiences du marché en Colombie-Britannique

Il est étonnant de constater que, bien que les consommateurs détenant un bail viager en Colombie-Britannique soient relativement bien protégés du point de vue juridique comparativement aux consommateurs des autres provinces, à l'exception du Manitoba, le marché de la Colombie-Britannique a été plus souvent déficient qu'ailleurs au Canada. Quatre ensembles destinés à la location viagère de l'île de Vancouver sont actuellement poursuivis en forclusion ou sont sur le point de l'être, et un cinquième ensemble situé à Rossland a également connu de sérieuses difficultés. Malheureusement, nous ne pouvons discuter des cas de l'île de Vancouver, car de nombreuses procédures judiciaires sont actuellement en cours.

Processus de consultation publique

Le gouvernement de la Colombie-Britannique a amorcé, le 9 avril 2003, un processus de consultation publique sur la location viagère et les baux à long terme. Le gouvernement a entrepris ce processus de consultation dans le but d'élaborer des stratégies relatives à ces modalités d'occupation.

Alberta[26]

À l'heure actuelle, seules les règles de la *common law* s'appliquent à l'aménagement et à l'exploitation des ensembles donnés en location viagère en Alberta. Les opérations relatives à l'achat ou à la vente de baux viagers sont essentiellement traitées comme des opérations commerciales.

Toutefois, en réponse aux plaintes de personnes âgées, le gouvernement albertain a récemment entrepris un processus visant à déterminer la nécessité d'adopter une loi sur la location viagère dans cette province. Les exigences en matière de communication de renseignements, les réserves de remplacement, les périodes d'attente, la sécurité des frais d'entrée et la prestation

[26] Rob Phillips, Director Consumer Programs, Alberta Government Services, (780) 422-8177, rob.phillips@gov.ab.ca

de services figurent parmi les principales préoccupations.
Voici certaines initiatives non gouvernementales intéressantes prises en Alberta :

- Un ensemble destiné à la location viagère, dont la gestion sera assurée par un promoteur à but lucratif, est actuellement en construction à Edmonton (Devonshire Village, propriété de Christenson Developments Ltd.). Bien que l'avoir propre des occupants dans leur logement n'augmentera pas, cet ensemble comporte des modalités attrayantes pour les occupants : le propriétaire assume la gestion de l'ensemble au nom des occupants ; certains services sont fournis ; et un établissement de services accrédités se trouve à proximité. Ceux qui ne veulent pas investir dans l'ensemble, mais qui désirent y demeurer peuvent louer leur logement. Christenson Developments Ltd. agit également à titre de conseiller en aménagement pour le Lions Clubs à Edmonton.

Le seul ensemble donné en location viagère accrédité au Canada se trouve en Alberta : Laurier House I et II.[27] Les deux phases de Laurier House I sont situées à Lynnwood, un quartier d'Edmonton. Le deuxième Laurier House est situé à Sherwood Park, qui fait partie de la région métropolitaine d'Edmonton. Les occupants de Laurier House paient la totalité des frais de services de logement et la *Capital Health Authority* paie la totalité des coûts des soins de santé. Le coût de la construction a été financé au moyen d'un prêt bancaire et, grâce à la vente de baux viagers, *Capital Care Group* (l'exploitant) a réussi à récupérer la totalité des coûts de construction. Un des avantages que présente ce modèle est que *Capital Care Group* peut permettre aux conjoints et à d'autres personnes qui ne requièrent pas de soins de demeurer dans un établissement accrédité. Bien qu'il offre tous les services d'un centre de soins de longue durée, Laurier House offre plutôt un environnement résidentiel. Une évaluation approfondie de Laurier House I et II, Lynnwood, à Edmonton, a démontré que la location viagère était une option viable pour le système de soins de longue durée.[28] Plusieurs motifs appuient cette conclusion, dont la possibilité d'avoir accès à une source de capitaux (ceux capitaux des occupants), la création d'un environnement résidentiel plutôt que médical pour les occupants nécessitent des soins, et la possibilité pour les conjoints en bonne santé de demeurer avec leur partenaire plus fragile qui nécessite des soins.

Saskatchewan

Il y a plusieurs années, le ministère de la Justice de la Saskatchewan a préparé et fait circuler un document de travail sur la location viagère et sur l'opportunité d'élaborer un certain cadre réglementaire à cet égard. Le ministère a pris connaissance de certains commentaires sur le document de travail, mais n'a pas encore déposé de projet de loi. Le ministère croit qu'il le fera

[27] Ce modèle est peut-être unique en Amérique du Nord.

[28] L'évaluation a été effectuée par M^me^ Doris Milke, Coordonnatrice de recherche au Capital Care Group. Bien que le rapport final de l'évaluation ne soit pas encore disponible, l'auteur du présent rapport a mené une entrevue avec M^me^ Milke.

éventuellement, mais ignore quand le projet de loi sera déposé.[29] Aucune histoire d'horreur n'a été portée à sa connaissance, bien qu'une certaine confusion ait régné il y a plusieurs années à l'égard des ensembles donnés en location viagère ayant fait l'objet d'un cadastrage vertical. Les occupants ignoraient la différence entre un ensemble donné en location viagère ayant fait l'objet d'un cadastrage vertical et un logement en copropriété.

Le ministère étudie les questions du risque de perte des frais d'entrée et celle du vieillissement chez soi. Les établissements qui offrent des soins sont actuellement fortement réglementés, et le gouvernement ignore s'il devrait réglementer les ensembles donnés en location viagère (et autres types d'habitations) qui fournissent des services aux personnes âgées, et comment il devrait le faire. Le gouvernement reconnaît qu'il est important d'éviter une réglementation excessive de ce secteur, mais il reconnaît également que les personnes âgées, plus faibles, doivent être protégées.

Pour le moment, très peu de dispositions législatives, s'il en est, s'appliquent aux exploitants d'ensembles donnés en location viagère en Saskatchewan. Il se peut que les exploitants soient obligés de respecter certaines dispositions de la *Residential Tenancies Act*, surtout en matière de normes minimales, mais nous ignorons comment ces dispositions s'appliqueraient à la location viagère.

La *Saskatchewan Real Estate Commission*, qui est chargée de l'application de la *Real Estate Act*, ne réglemente pas actuellement les ensembles donnés en location viagère.[30]

Pour sa part, la Saskatchewan Housing Corporation (SHC) a participé à plusieurs initiatives avec les municipalités et les personnes âgées afin de promouvoir la location viagère dans la province. Par exemple, elle a accordé une somme de 2,25 millions de dollars à Fairview Arms de Yorkton, un ensemble de 50 logements qui fournit logement et services de soutien aux personnes âgées de la communauté. La ville de Yorkton a octroyé une somme de 500 000 $ et les occupants de l'ensemble ont fourni le reste du financement, qui provenait des frais d'entrée tirés de la vente de leur résidence. D'autres ensembles financés de façon similaire ont été développés à Saskatoon (Arbor Green) et à Regina (Benson Manor).[31]

Manitoba[32]

Le Manitoba est la seule province canadienne où l'aménagement et l'occupation des ensembles donnés en location viagère font l'objet d'une loi. La Loi sur les baux viagers, administrée par la Direction de la location à usage d'habitation, est entrée en vigueur le 1er décembre 1999, après qu'ait été réalisée une vaste et longue consultation auprès des intéressés. Un groupe de travail a fait des recommandations au gouvernement, et des groupes de discussion de consommateurs ont confirmé que les formulaires étaient faciles à utiliser. De plus, les baux

[29] Madeline Robertson, Ministry of Justice, mrobertson@justice.gov.sk.ca

[30] Kirk Bacon, (306) 374-5233.

[31] Rapport annuel 2001 de la Saskatchewan Housing Corporation.

[32] Roger Barsy, (204) 945-0377, rbarsy@gov.mb.ca

viagers au Manitoba sont visés par de nombreuses dispositions de la Loi sur la location à usage d'habitation, puisque le logement à bail viager est considéré au Manitoba comme un type de logement locatif. Bien que la location viagère soit également considérée ailleurs au Canada comme une forme de logement locatif, c'est seulement au Manitoba que les dispositions des lois qui régissent les propriétaires et les locataires s'appliquent clairement aux baux viagers (il existe une certaine incertitude dans d'autres provinces). La Loi sur les baux viagers s'applique tant aux propriétaires sans but lucratif qu'à ceux à but lucratif. Nombre d'ensembles donnés en location viagère ont été aménagés par des propriétaires à but lucratif dans les régions rurales de la province.

La législature manitobaine a adopté la Loi sur les baux viagers pour servir trois principaux objectifs :

- obliger les propriétaires à fournir des renseignements aux locataires sur :
    - leur bail viager, avant qu'ils n'effectuent le paiement antérieur au bail ou qu'ils ne paient les frais d'entrée ;
    - la situation financière de l'ensemble, au moins une fois l'an ;
- obliger les propriétaires à protéger les fonds des occupants ;
- modifier la Loi sur la location à usage d'habitation afin qu'elle s'applique de manière plus efficace aux propriétaires et aux locataires d'ensembles donnés en location viagère.

Une étude menée au cours de l'été 2002 a révélé que les promoteurs, les consommateurs et les autres intéressés étaient très satisfaits de cette loi et de la façon dont elle est appliquée.

Voici, en termes simples, comment fonctionne la location viagère au Manitoba :

- L'occupant éventuel verse un dépôt, que l'on appelle paiement antérieur au bail, pour confirmer son intention de louer le logement. Le paiement antérieur au bail est détenu en fiducie jusqu'à la signature du bail viager et ensuite généralement affecté au paiement des frais d'entrée. Le paiement antérieur au bail est remboursable si le locataire ne reçoit pas une offre de bail avant la date d'occupation prévue du complexe.
- Les frais d'entrée sont également détenus en fiducie jusqu'à l'expiration de la période d'attente de sept jours. Par la suite, ils doivent être détenus par un fiduciaire et peuvent être utilisés pour l'aménagement de l'ensemble, bien que plusieurs conditions doivent être respectées, qui se rapprochent de celles exigées par les prêteurs.
- Les frais d'entrée vont du montant minimum requis par le parrain pour obtenir un prêt hypothécaire jusqu'à 100 % du coût en capital de la construction du logement.
- Une certaine portion des frais d'entrée peut être versée au fonds de remboursement des frais d'entrée, lequel est administré par un fiduciaire. Cette portion n'est pas exigée par la loi. Une hypothèque est enregistrée sur le titre afin de protéger les frais d'entrée en cas

d'insolvabilité, s'il reste des biens après que les autres créanciers aient été payés.

- La loi exige que les locataires reçoivent de l'information à l'égard de la situation financière de l'ensemble et de la réserve de remplacement au moins une fois l'an, tant qu'ils occupent leur logement. Les propriétaires ne peuvent se contenter de fournir un rapport écrit aux locataires ; ils doivent tenir des assemblées annuelles afin de discuter de l'information financière.
- Il n'y a dans la loi aucune disposition qui exige que les locataires soient représentés au sein du conseil d'administration.
- Lorsque les frais d'entrée sont remboursables, la loi exige qu'au moins 95 % des frais d'entrée soient entièrement remboursables à la résiliation du bail lorsque le propriétaire est un propriétaire à but lucratif ou lorsqu'il s'agit d'un bail viager.
- Lorsque les frais d'entrée n'ont pas été remboursés conformément à la loi, le locataire peut demander au fiduciaire, après une période de deux ans, d'exiger le paiement. Si le locataire ne l'a toujours pas reçu, le fiduciaire doit entreprendre la vente du bien hypothéqué ou déposer une action en forclusion.
- Certains propriétaires d'ensembles acceptent que les locataires cèdent leur bail à une autre personne lorsqu'ils sont incapables de les rembourser, mais cela ne se produit que très rarement.
- Lorsqu'un nouveau propriétaire acquiert un ensemble dans le cadre d'une saisie hypothécaire, d'une vente pour défaut de paiement de taxes ou d'une action en forclusion, les baux viagers peuvent être résiliés et le nouveau propriétaire peut choisir de ne pas rembourser les frais d'entrée. Sans cette disposition de la loi, les prêteurs ne pourraient revendre un ensemble exploité sans but lucratif à un nouveau propriétaire à but lucratif, car les baux n'en permettraient pas l'exploitation à but lucratif.
- En vertu de la Loi sur la location à usage d'habitation, les propriétaires d'ensembles donnés en location viagère sans but lucratif peuvent augmenter les loyers en fonction de leurs prévisions, contrairement aux propriétaires à but lucratif qui doivent d'abord assumer les coûts additionnels et ne peuvent demander l'augmentation du loyer que l'année suivante. Les propriétaires privés ne peuvent actuellement augmenter le loyer que de 1 % par année (sauf s'ils déposent une demande d'augmentation plus élevée), mais il n'existe pas de limite prédéterminée pour les propriétaires sans but lucratif d'ensembles donnés en location viagère. Cependant, tout locataire à bail viager peut demander la révision d'une augmentation de loyer et la Direction de la location à usage d'habitation a le pouvoir d'ordonner la réduction de l'augmentation. Les nouveaux propriétaires d'ensembles donnés en location viagère ne sont pas assujettis au contrôle des loyers pendant une période de 15 ans. Après cette période, ils sont assujettis à la réglementation des loyers et non à la révision des loyers

comme c'est le cas pour les propriétaires à but lucratif.
- Lorsque des services, comme les repas, sont fournis dans un ensemble donné en location viagère, la prestation de ces services ne fait pas partie de la convention de location.
- Au Manitoba, les ensembles donnés en location viagère ne peuvent être construits sur un bien-fonds loué.
- Les parrains, les administrateurs, les consultants en aménagement et les autres personnes participant à la promotion d'un ensemble (contre rémunération) sont passibles d'amendes sévères (amende maximale de 20 000 $ et d'un an d'emprisonnement, ou l'une de ces peines, pour une première infraction) s'ils font des déclarations fausses ou trompeuses afin d'inciter un locataire éventuel à conclure un bail viager.

Incidences sur les consommateurs

Comme nous l'avons mentionné ci-haut, l'évaluation récente (été 2002) de la législation manitobaine a démontré que les intéressés étaient très satisfaits des mesures adoptées.

Un aspect important de la loi est l'obligation de fournir certains renseignements. Les exploitants d'ensembles immobiliers ont l'obligation de fournir des renseignements précis au stade du paiement antérieur au bail, avant la signature du bail, et au moins une fois l'an. Le contenu et les formules à utiliser pour divulguer ces renseignements ont été élaborés par un groupe de travail formé de divers intéressés.

De plus, les locataires sont tenus à un préavis de départ de seulement trois mois.

Bien que dans d'autres provinces les parrains et les consultants en aménagement de bonne réputation puissent offrir un niveau de protection aux consommateurs semblable à celui offert par la Loi sur les baux viagers du Manitoba, il est important de souligner que les parrains et les consultants en aménagement n'ont pas tous les mêmes politiques.

Ontario[33]

Bien qu'il n'y ait pas de loi particulière sur l'aménagement et l'exploitation des ensembles donnés en location viagère en Ontario, un certain nombre de lois provinciales s'appliquent. Par contre, peu d'entre elles portent sur la protection des consommateurs, comme en fait foi la liste suivante :[34]

- Loi sur les droits de cession immobilière – auparavant, les baux viagers dont la durée était de moins de 49 ans n'étaient pas assujettis aux droits de cession immobilière, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. Toute opération relative aux baux commerciaux est maintenant assujettie aux droits de cession. Toutefois, cette politique fait actuellement l'objet d'un réexamen et le ministère n'exige pas le

[33] Kevin Sullivan, ministère des Affaires municipales et du logement, (416) 585-6541, Kevin.Sullivan@mah.gov.on.ca
[34] Vernon, Robert, Life Lease Housing – an Ownership Option for Ontario Seniors in Real Property Reports, mars 2001

paiement de cette taxe tant que ce réexamen ne sera pas complété.[35]

- Loi sur l'évaluation foncière – les baux viagers sont maintenant évalués au taux résidentiel et non à celui des immeubles à logements multiples, l'impôt foncier est donc moins élevé.
- Loi sur la façon de présenter la vente d'ensembles d'habitation – bien que la loi n'ait pas été rédigée pour viser spécifiquement les ensembles donnés en location viagère, elle pourrait s'appliquer. Elle porte sur les exigences en matière de divulgation de renseignements.
- Code des droits de la personne – permet qu'une distinction soit fondée sur l'âge à l'égard des personnes âgées de plus de 65 ans. Les exploitants d'ensembles donnés en location viagère qui sont destinés aux occupants de plus de 55 ans doivent mettre l'accent sur le style de vie, les services ou les commodités, plutôt que sur les exigences relatives à l'âge prévues dans le bail viager. Un contrat qui contiendrait une restriction à l'égard des personnes âgées de 55 ans et plus serait contraire au Code.

Si l'on exclut les lois susmentionnées, les baux viagers ne sont régis que par les principes du droit des contrats et par la *common law*. Cependant, étant donné la prolifération des ensembles, le gouvernement de l'Ontario étudie depuis quelques années un certain nombre de questions relatives à la location viagère. En mars 2000, le gouvernement a publié un document de discussion qui décrivait la nature des baux viagers dans cette province et soulevait de nombreuses questions relatives à la protection des consommateurs.

Avant de traiter de ces questions, nous passerons en revue les principaux principes opérationnels appliqués par la majorité des exploitants d'ensembles donnés en location viagère en Ontario :

- Les acquéreurs versent habituellement deux dépôts – le premier pour réserver le logement (généralement entre 2 000 $ et 5 000 $) et le deuxième au moment de la signature du bail viager (entre 20 % et 25 % du prix d'achat). En Ontario, contrairement à la Colombie-Britannique, les dépôts ne sont pas détenus en fiducie et sont couramment utilisés pour financer la construction de l'immeuble.

- La durée des baux viagers varie grandement. Certains parrains bénéficient d'un droit de premier refus sur toutes leurs ventes.

- Les parrains exigent habituellement des frais administratifs équivalant à 5 à 10 % de la valeur de revente des logements pour couvrir les coûts d'aménagement, de commercialisation et d'administration.

- Les logements donnés en location viagère ont généralement une valeur marchande comparable à celle de logements en copropriété semblables (et sont souvent vendus à meilleur

[35] Le budget de l'Ontario du 27 mars 2003 prévoyait une exemption pour les opérations relatives aux baux viagers conclus en vertu d'ententes entre un organisme de bienfaisance enregistré en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) ou un organisme sans but lucratif, tel que décrit dans le règlement, et l'acquéreur d'un bail viager. En date du 1er juin 2003, cette exemption n'était pas encore en vigueur.

prix), bien que, en théorie, leur valeur devrait se situer entre 5 % et 10 % de moins en raison de l'absence de titre de propriété.[36]

- Presque tous les ensembles donnés en location viagère en Ontario sont fondés sur le « modèle du marché », c'est-à-dire que les logements seront revendus au prix qui sera accepté sur le marché.

- Bien que cette question n'ait jamais été tranchée, la plupart des parrains présument que les dispositions de la *Loi sur la protection des locataires* ne s'appliquent pas aux baux viagers.

- Les ensembles sont réservés aux personnes âgées, même si cette restriction n'est permise qu'à l'égard des personnes de plus de 65 ans en vertu du Code des droits de la personne de l'Ontario. Malgré cela, les ensembles ne sont souvent destinés qu'aux personnes de 55 à 64 ans.

Enjeux relatifs à la protection des consommateurs

Le document de travail soulève les questions suivantes, sous l'angle de la réglementation :

- Durée des baux viagers / sécurité de l'occupation – certains contrats prévoient des durées conventionnelles, de 49 ans, par exemple (ce qui visait à éviter l'imposition de droits de cession immobilière, ce qui n'est plus possible vu la décision du ministère des Finances d'appliquer les droits de cession immobilière à toutes les transactions relatives aux baux viagers), alors que d'autres sont viagers. Certains contrats prévoient des durées qui sont difficiles à déterminer, comme ceux qui restreignent l'occupation aux personnes qui ne souffrent pas d'une incapacité physique ou mentale, ou définissent mal ce qui se produit si un occupant ou un conjoint survit à la fin du bail.
- Information à fournir – le document de travail révèle que, bien que certains conseillers en aménagement fournissent des renseignements, la majorité ne le font pas.
- Sécurité des dépôts – les dépôts sont très souvent utilisés pour la construction, contrairement à la Colombie-Britannique où les dépôts doivent être détenus en fiducie jusqu'à l'achèvement des travaux. Au Manitoba, les paiements antérieurs au bail doivent être détenus en fiducie jusqu'à la signature du bail et les paiements antérieurs au bail font alors partie des frais d'entrée. L'absence de sécurité des dépôts constitue un enjeu de protection des consommateurs important, non seulement parce que les consommateurs risquent de perdre d'importantes sommes d'argent en cas de faillite d'un ensemble, mais également parce qu'une telle faillite nuirait grandement à la réputation de la location viagère comme mode d'occupation convenant aux personnes âgées.

[36] Ministère des Affaires municipales et du Logement, Division de la planification de l'aménagement du territoire, Direction du logement à but lucratif, Life Lease: The New Wave in Retirement Housing, Association du Barreau de l'Ontario, 28 octobre 2002, page 6.

- Gestion – la majorité des exploitants d'ensembles donnés en location viagère restreignent la participation des occupants dans la prise de décisions. Peu de parrains communiquent les renseignements financiers pouvant avoir une incidence sur le droit de l'occupant, et les assemblées d'occupants sont rares.
- Fonds de réserve – bien que la plupart des ensembles donnés en location viagère en Ontario semblent constituer des fonds de réserve, il y a peu d'informations sur la taille de ces fonds et sur la participation des occupants dans leur gestion. Life Lease Associates of Canada, une firme de conseillers torontoise, recommande qu'au moins 15 % des frais d'entretien mensuels soient retenus pour la réserve de remplacement.
- Résolution de conflits – bien que très peu de litiges aient été portés devant les tribunaux, l'absence de mode alternatif de résolution des conflits pourrait éventuellement se révéler problématique. Certains parrains préfèrent la médiation ou l'arbitrage aux poursuites devant les tribunaux comme mode de résolution des conflits. Les modes alternatifs de résolution des conflits sont généralement perçus par les occupants à bail viager comme plus accessibles, plus économiques, et plus efficaces que le système judiciaire.
- Frais administratifs lors de la revente – les parrains conservent habituellement entre 5 % et 10 % de la valeur de revente, montant qui n'est pas inclus dans le calcul des honoraires de l'agent immobilier et de l'avocat. Toutefois, les parrains n'expriment pas clairement la nature ou le montant de tels frais.
- Enregistrement des baux au registre des titres – certains parrains permettent l'enregistrement, alors que d'autres l'interdisent afin d'éviter des problèmes de financement. Lorsque l'enregistrement est interdit, il est plus difficile pour les acquéreurs d'obtenir un prêt hypothécaire.
- Cession et sous-location – certains contrats permettent la cession, d'autres non.
- Assurance – il n'existe pas de données précises sur le nombre de parrains qui possèdent une assurance adéquate.
- Forclusion – il n'existe aucune information précise sur le sort des baux viagers en cas de forclusion.

Un avocat de Toronto qui œuvre dans le secteur de l'immobilier et qui détient un bail viager a récemment publié un article dans *Real Property Reports* intitulé *Life Lease Housing – An Ownership Alternative for Ontario Seniors* (voir note 33).

Après une analyse exhaustive des questions, l'auteur affirme : « la location viagère est bien établie en Ontario et elle nécessite l'adoption d'une loi ».[37]

Il souligne que plusieurs groupes d'intéressés ont rencontré des gens du Ministère, y compris l'Ontario Association of Non-Profit Homes and Services for Seniors (OANHSS), qui a toujours soutenu et encouragé la location viagère comme occasion pour les

[37] Idem, page 86.

organismes sans but lucratif de participer à la promotion du logement abordable, sans financement de la part du gouvernement.

L'auteur est d'avis qu'une loi sur la location viagère devrait contenir des dispositions portant précisément sur les questions suivantes :

- protection des dépôts – soit par une assurance-dépôts ou une obligation de les détenir en fiducie ;
- communication complète de l'information ;
- obligation que tous les logements de l'immeuble soient régis par la loi ;
- dispositions traitant de la location de biens-fonds ;
- garanties à l'égard des frais d'occupation ;
- garanties à l'égard des fonds de réserve ;
- enregistrement de plein droit des baux viagers ;
- exigences relatives à la vente ;
- exigences relatives à l'assurance ;
- participation des occupants dans la gestion et les matières financières ;
- prestation et coût des services ;
- résolution des conflits.

De plus, l'auteur souligne que les autres lois devraient être réexaminées, le cas échéant, afin de tenir compte de la location viagère soit, par exemple, la loi qui régit le Programme de garantie de nouvelles résidences de l'Ontario. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter le rapport Vernon.

L'auteur conclut comme suit : « Le plus grand défi consistera à rédiger des lois et des règlements qui seront bien accueillis par les divers intervenants de la location viagère au Canada. »[38]

[38] Idem, pages 89 et 87.

Chapitre 4 : Opinion des consultants en aménagement

Des entrevues ont été menées avec trois importants consultants en aménagement de différentes régions du Canada : Life Lease Associates of Canada de Toronto, LutherCare Communities de Saskatoon et Christenson Developments (qui est également promoteur) d'Edmonton. Le groupe d'étude n'a pas été en mesure de trouver le consultant en aménagement qui a développé de nombreux projets en Colombie-Britannique, dont plusieurs sont sous séquestre ou le seront prochainement.[39]

LutherCare Communities, Saskatoon

LutherCare Communities (LCC) est un organisme qui a pour mission d'offrir d'excellents soins, un refuge et un soutien dans un environnement chrétien chaleureux.

LutherCare exploite plusieurs ensembles d'habitation destinés aux personnes âgées, plusieurs établissements de soins accrédités, des ensembles d'habitation destinés aux familles et des agences de services communautaires en Saskatchewan. LutherCare a aménagé cinq ensembles donnés en location viagère et fournit également des services à Villa Royale à Saskatoon, un des rares ensembles donnés en location viagère détenus par des intérêts privés dans l'Ouest canadien.

LCC travaille actuellement sur un nouveau type de bail viager, lequel est fondé sur le modèle manitobain.

Bien qu'elle n'y soit tenue par aucune loi, LutherCare a pour politique de s'assurer que les ensembles qu'elle exploite :

- communique toute l'information ;
- offrent une hypothèque ou une débenture en garantie aux acquéreurs ;
- maintiennent un fonds de sécurité suffisant pour racheter trois logements (le fonds est constitué par les frais d'entrée) ;
- constituent des réserves de remplacement plus grandes que celles exigées en vertu de la *Condominium Act* pour les logements en copropriété ;
- prévoient une période d'attente de 14 jours ;
- demandent aux acquéreurs de discuter de leur décision d'acheter avec un tiers indépendant.

Au delà de ses propres pratiques, LutherCare est d'avis qu'une réglementation plus importante de la location viagère est nécessaire afin de mieux protéger les consommateurs des parrains et des consultants en aménagement de moins bonne réputation. Par contre, elle est d'avis que le cadre réglementaire doit être aussi souple que possible et ne pas

[39] George Schell, Retirement Living Communities International Inc.

nuire aux efforts d'innovation et de créativité. LCC croit fermement que la meilleure protection pour les consommateurs est un examen préalable complet : Y a-t-il de la place pour un nouvel ensemble sur le marché ? Est-il bien conçu ? Y a-t-il une réserve de remplacement ? L'entrepreneur est-il cautionné ? Le parrain rachètera-t-il le logement ? La conjoncture est-elle bonne ? Les réponses à ces questions doivent être obtenues avant qu'un prêteur demande qu'une évaluation soit faite, et ces réponses doivent être fournies par un tiers indépendant, et non par le consultant en aménagement.

Gary Zock, Life Lease Associates, Toronto

Life Lease Associates est la plus importante firme de conseillers en développement de location viagère au pays. Elle a agi à titre de consultant pour 34 ensembles totalisant plus de 1 700 logements. Elle fait principalement affaire en Ontario, mais elle offre également ses services aux parrains des autres provinces.

Bien qu'elle n'y soit pas tenue par la loi, Life Lease Associates a adopté un certain nombre de pratiques qui visent à améliorer la protection des consommateurs, dont les suivantes :

- le dépôt initial est versé dans un compte en fiducie jusqu'au début des travaux de construction ;
- le dépôt initial et le deuxième dépôt ne sont utilisés que lorsque le financement est obtenu, et les contrats de construction ne sont conclus qu'avec des sociétés cautionnées ;
- communication complète de l'information ;
- constitution d'un fonds de réserve plus importants que ceux exigés par la *Condominium Act* ;
- participation des occupants à la gestion ;
- remise des états financiers aux occupants après le début de l'occupation sur une base régulière ;
- intégration dans le bail standard d'une disposition relative à la résolution des conflits ;
- intégration d'une disposition relative à la résiliation du bail dans les contrats.

Nonobstant les mesures prises par cette société pour accroître la protection des consommateurs, M. Zock croit qu'il serait préférable qu'une loi soit adoptée, principalement en raison du manque de connaissances sur la location viagère des consommateurs et des avocats . Étant donné leur ignorance du fonctionnement de la location viagère, les avocats découragent souvent leurs clients d'opter pour la location viagère, alors qu'en fait celle-ci pourrait être un choix approprié.

M. Zock est d'avis que les secteurs suivants devraient faire l'objet d'une réglementation :

- protection des dépôts ;
- communication de l'information ;
- assurance (après l'occupation) ;
- résolution des conflits.

Christenson Developments, Edmonton

Christenson Developments Ltd. (CDL) a aménagé de nombreux ensembles donnés en location viagère pour le Lions Club et construit actuellement un immeuble destiné à la location viagère qui fera partie du Devonshire Village, un ensemble destiné au vieillissement chez soi. Bien que la société n'ait eu connaissance d'aucun problème relatif à la location viagère en Alberta, elle croit que certains pourraient survenir éventuellement et qu'une loi devrait être adoptée pour les prévenir. L'*Alberta Condominium Property Act* a été amendée récemment au terme d'un processus viable et efficace auquel ont participé de nombreux intéressés, et CDL croit qu'un processus similaire pourrait être utilisé à l'égard des baux viagers.

CDL propose que la loi devrait être modelée en fonction des mesures qu'adopterait un parrain ou un promoteur de bonne réputation au cours de l'aménagement et de l'exploitation d'un ensemble, y compris la transmission de documents écrits en termes usuels et contenant tous les renseignements pertinents, et l'enregistrement d'hypothèques sur chacun des logements.

Chapitre 5 : Résultats du sondage auprès des parrains

Étant donné la complexité des questions abordées dans la présente étude, le sondage effectué auprès des parrains a été une composante difficile à gérer. Malgré les efforts déployés par la SCHL et le consultant pour limiter la longueur du questionnaire, il a été impossible de le réduire à moins de 65 questions. Dans la mesure du possible, les répondants étaient encouragés à envoyer des copies de leurs documents juridiques afin que l'équipe de consultation puisse s'y référer pour obtenir des réponses à ses questions. Un taux de réponse de plus de 25 % a été atteint, ce qui est excellent dans les circonstances. Des entrevues personnelles auraient grandement amélioré les taux de réponse, mais le budget ne le permettait pas.

Étant donné la variabilité géographique des ensembles donnés en location viagère au Canada, les réponses des parrains ont été séparées par province. Une copie du questionnaire est annexée.

Les catégories générales dans le présent chapitre sont, pour la plupart, assez simples.

La dernière question qui porte sur la protection des consommateurs se lit comme suit : « Certains croient qu'une plus grande réglementation des baux viagers favoriserait la commercialisation des logements donnés en location viagère car les consommateurs, les prêteurs, les notaires ou avocats et les autres intéressés auraient davantage confiance dans ce type d'investissement. » Lequel des énoncés suivants correspond le mieux à votre opinion à ce sujet ?

Colombie-Britannique

	Total	Oui	Non
Nombre d'exploitants d'ensembles ayant répondu	6		
Nombre d'organismes sans but lucratif	6		
Dépôts détenus en fiducie	6		
Période d'attente		1	5
Durée du bail déterminée		2	4
Ensembles ayant fait l'objet d'un cadastrage vertical		1	5
Baux enregistrés		5	1
Nomenclature			
Propriétaire			
Locataire	2		
Acheteur			
Résident	4		
Occupant			
Conseils juridiques		6	
Restriction relative à l'âge – 55+		6	
Sous-location permise		5	1
Les logements peuvent-ils être légués ?		1	5
Restriction relative à l'occupation ?		6	
Résolution de conflits ?		3	3
Arrangements relatifs au financement ?		3	3
Dépôt minimum	35 % de la valeur marchande		
Rachat garanti		6	
90 jours		5	

180 jours	1	
Déduction		
5 %		
Échelonnée	6	
Remboursement selon la valeur marchande	2	
Retard dans le remboursement ?		6
Fonds de remboursement ?	2	4
Honoraires d'agents immobiliers/notaires ?	2	4
Conseil des occupants ?	4	2
Accès aux livres ?	3	3
Réserves de remplacement ?	6	
Services fournis ?	1	5
Protection des consommateurs		
Fortement d'accord	1	
Assez d'accord	2	
Plutôt en désaccord	1	
Fortement en désaccord	1	
Sans opinion	1	

L'aspect le plus intéressant des réponses fournies en Colombie-Britannique est l'écart constaté à la dernière question.

Le répondant qui a répondu « plutôt en désaccord » a fourni de nombreux commentaires. L'ensemble donné en location viagère qu'il représente est un ensemble de grande taille qui a été parrainé par une organisation bien établie. Voici certains de ses commentaires :

« Je me méfie de l'enthousiasme des bureaucrates qui a remplacé le bon sens par une adhésion aveugle aux règlements.

« La meilleure protection est encore la protection fournie par la communauté. Les ensembles aménagés et gérés par une communauté (professionnelle, technique, d'anciens combattants, géographique) sont protégés, car les gens doivent se rendre des comptes.

« Toute protection doit tenir compte des risques et des avantages. Par exemple, les baux viagers peuvent être plus risqués que la propriété, mais les ensembles donnés en location viagère offrent un environnement communautaire et des soins qu'on ne retrouve pas dans un ensemble en copropriété. Préférons-nous offrir une meilleure protection aux personnes âgées contre les risques financiers au détriment de leur santé, de leur bien-être, de leur sécurité, et de leur tranquillité d'esprit ? [...] La protection des consommateurs naît souvent de l'exagération des risques. On protège les consommateurs en les effrayant au point où ils ne désirent plus prendre aucun risque. L'objectif ne devrait pas être d'éliminer tous les risques, mais plutôt de renseigner les gens en comparant les risques et les avantages, ou en quantifiant les risques ou encore en comparant les risques que présentent les divers types de propriété. »[40]

Le répondant qui a répondu « fortement en désaccord » représente un des ensembles situés sur l'Île de Vancouver ayant connu de sérieuses difficultés, dont au moins un est poursuivi en forclusion.

Alberta

	Total	Oui	Non
Nombre d'exploitants d'ensembles ayant répondu	7		
Nombre d'organismes sans but lucratif	7		
Dépôts détenus en fiducie		3	4

[40] Gerry Ebbers, Elim Housing Society

Période d'attente		2	
Durée du bail déterminée			
Ensembles ayant fait l'objet d'un cadastrage vertical		5	
Baux enregistrés		4	
Nomenclature			
Propriétaire			
Locataire	4		
Acheteur			
Résident	3		
Occupant			
Conseils juridiques		7	
Restriction relative à l'âge – 55+		7	
Sous-location permise		5	
Logements peuvent-ils être légués ?		4	
Restriction relative à l'occupation ?		6	
Résolution de conflits ?		6	
Arrangements relatifs au financement ?		4	
Dépôt minimum	35 % de la valeur marchande		
Rachat garanti		7	
90 jours	5		
180 jours	2		
Déduction			
5 %	2		
Échelonnée	5		
Remboursement selon la valeur marchande		5	2
Retards dans le remboursement ?			7
Fonds de remboursement ?		1	6
Honoraires d'agents immobiliers/notaires ?			7
Conseil des occupants ?		7	
Accès aux livres ?		7	
Réserves de remplacement ?		7	
Services fournis ?		3	4
Protection des consommateurs			
Fortement d'accord			
Assez d'accord	7		
Plutôt en désaccord			
Fortement en désaccord			
Sans opinion			

La réponse obtenue en Alberta démontre la variabilité qui caractérise si bien la location viagère, même à l'intérieur d'une même province. Environ la moitié des parrains détiennent les dépôts en fiducie, l'autre non. La plupart ne prévoient pas de période d'attente et la majorité des ensembles ont fait l'objet d'un cadastrage vertical. Environ la moitié considèrent les occupants comme des propriétaires, l'autre, comme des locataires.

Certains aspects font toutefois l'unanimité – tous les parrains exigent que les occupants obtiennent les conseils d'un avocat indépendant, tous ont des conseils d'occupants, tous donnent accès aux occupants à leur information financière, et tous ont constitué des réserves de remplacement.

Les résultats de la Saskatchewan figurent à la page suivante.

Saskatchewan

	Total	Oui	Non
Nombre d'exploitants d'ensembles ayant répondu	7		
Nombre d'organismes sans but lucratif	6		
Dépôts détenus en fiducie		6	
Période d'attente		7	
Durée du bail déterminée			7
Ensembles ayant fait l'objet d'un cadastrage vertical		4	3
Baux enregistrés		2	5
Nomenclature			
Propriétaire		3	
Locataire		2	
Acheteur		2	
Résident			
Occupant			
Conseils juridiques		5	2
Restriction relative à l'âge – 55+		7	
Sous-location permise		4	3
Les logements peuvent-ils être légués ?			7
Restriction relative à l'occupation ?		7	
Résolution de conflits ?		3	4
Arrangements relatifs au financement ?			7
Dépôt minimum			
Rachat garanti		7	
90 jours		7	
180 jours			
Déduction			
5 %			
Échelonnée		7	
Remboursement selon la valeur marchande		4	
Retards dans le remboursement ?		3	4
Fonds de remboursement ?		3	4
Honoraires d'agents immobiliers/notaires ?		2	5
Conseil des occupants ?		3	3
Accès aux livres ?		6	1
Réserves de remplacement ?		7	
Services fournis ?			
Protection des consommateurs			
Fortement d'accord	3		
Assez d'accord	3		
Plutôt en désaccord			
Fortement en désaccord			
Sans opinion	1		

Il est intéressant de noter que, en regard du nombre total de répondants, la dernière question a obtenu un nombre élevé de réponses « fortement d'accord ». Nous ne savons pas pourquoi ; aucun problème important n'a été signalé en Saskatchewan, et le plus important conseiller en aménagement de la province (LutherCare Communities) est extrêmement compétent et bien informé. Cela s'explique peut-être en partie par l'héritage laissé par les gouvernements interventionnistes de la Saskatchewan.

Manitoba

	Total	Oui	Non
Nombre d'exploitants d'ensembles ayant répondu	4		
Nombre d'organismes sans but lucratif	4		
Dépôts détenus en fiducie	Voir section sur le Manitoba		
Période d'attente	Voir section sur le Manitoba		
Durée du bail déterminée	Voir section sur le Manitoba		
Ensembles ayant fait l'objet d'un cadastrage vertical		3	1
Baux enregistrés		1	3
Nomenclature			
Propriétaire			
Locataire		4	
Acheteur			
Résident			
Occupant			
Conseils juridiques			
Restriction relative à l'âge – 55+		4	

Sous-location permise	3	1
Logements peuvent être légués ?		4
Restriction relative à l'occupation ?	4	
Résolution de conflits ?		4
Arrangements relatifs au financement ?		4
Dépôt minimum		
Rachat garanti	4	
90 jours	4	
180 jours		
Déduction		
5 %		
Échelonnée		
Remboursement selon la valeur marchande	0	
Retards dans le remboursement ?	1	3
Fonds de remboursement ?	4	
Honoraires d'agents immobiliers/notaires ?		4
Conseil des occupants ?	4	
Accès aux livres ?	2	2
Réserves de remplacement ?	4	
Services fournis ?	1	3
Protection des consommateurs		
Fortement d'accord	2	
Assez d'accord	2	
Plutôt en désaccord		
Fortement en désaccord		
Sans opinion		

Le taux de réponse obtenu pour le Manitoba a été très bas vu le nombre d'ensembles dans cette province. Parmi ceux qui ont répondu, tous étaient d'accord que la réglementation aide à la commercialisation de la location viagère.

Ontario

	Total	Oui	Non
Nombre d'exploitants d'ensembles ayant répondu	13		
Nombre d'organismes sans but lucratif	13		
Dépôts détenus en fiducie		2	11
Période d'attente		4	8
Durée du bail déterminée		2	9
Ensembles ayant fait l'objet d'un cadastrage vertical			13
Baux enregistrés		3	9
Nomenclature			
Propriétaire	1		
Locataire	3		
Acheteur	3		
Résident	5		
Occupant	7		
Conseils juridiques		11	2
Restriction relative à l'âge – 55+		13	
Sous-location permise		6	6
Restriction relative à l'occupation ?		11	1
Résolution de conflits ?		4	8
Arrangements relatifs au financement ?		2	11
Rachat garanti		6	7
90 jours	4		
180 jours	2		
Déduction			
5 %	4		
6-10 %	3		
Échelonnée	5		
Remboursement selon la valeur marchande		9	3
Honoraires d'agents immobiliers/notaires ?		3	9
Conseil des occupants ?		12	1
Accès aux livres ?		13	
Réserves de remplacement ?		13	
Services fournis ?		12	1
Protection des consommateurs			
Fortement d'accord	3		
Assez d'accord	6		
Plutôt en désaccord	1		
Fortement en désaccord	1		
Sans opinion	2		

Les réponses obtenues en Ontario démontrent également la diversité du

modèle de location viagère, fruit de son évolution à travers le Canada. Mais il existe une constance importante sur certains aspects – par exemple, la présence de conseils d'occupants et la prestation de services, laquelle est beaucoup plus répandue en Ontario qu'ailleurs au Canada.

Commentaires écrits

Plusieurs répondants au sondage ont exprimé leurs commentaires par écrit :

« La location viagère est un concept large qui a été opérationnalisé de plusieurs façons. J'ignore s'il est possible d'adopter une loi ou une réglementation "unique". La législation et la réglementation actuelles peuvent peut-être être améliorées pour protéger à la fois les parrains et les consommateurs ? » .....Dwayne Radke, The Bethany Group, Camrose, Alberta.

« Il serait utile d'adopter un ensemble de lignes directrices et de normes raisonnables – il est important de ne pas surréglementer ou de rendre plus complexe un type d'habitation qui est né de l'initiative locale – je crois que la location viagère / le droit d'occuper offre un bon équilibre entre l'indépendance et la sécurité dont ont besoin les adultes d'âge mûr – occasions pour l'implication, la stimulation, la compagnie, la protection de l'avoir propre – nous devons éduquer les gens qui joueront un rôle important dans notre vie lorsque nous serons plus vieux – les avocats, les experts-conseils financiers, les planificateurs et autres personnes qui peuvent contribuer à créer des communautés viables qui soient un bienfait et non un boulet, alors que le notre population vieillira à un rythme exponentiel au cours des décennies à venir – une plus grande abordabilité et une dépendance des fonds publics moins aiguë. ».....Glen Woolner, Kitchener, Ontario.

« Il est impossible de légiférer sur la moralité ou la responsabilité. » .....Gerry Ebbers, Elim Housing Foundation, Vancouver

« Les organismes de bienfaisance de bonne réputation doivent être en mesure d'offrir une gamme de contrats d'habitation financés par les résidents qui conviennent à la communauté locale. Les sociétés à but lucratif ne devraient pas avoir le droit d'offrir des ensembles donnés en location viagère lorsqu'elles ont pour objectif de faire des profits plutôt que d'offrir des services. » .....Rae Nafziger, New Hamburg, Ontario.

« Les gouvernements devraient reconnaître que les modèles de baux viagers varient d'un endroit à l'autre et faire preuve d'une grande prudence lorsqu'ils rédigent des lois. » .....Heather Jones, Unionville, Ontario

« Elle ne peut être trop restrictive et devrait prévoir une certaine flexibilité pour les parrains. Elle devrait favoriser le concept de bail viager et ne pas imposer une structure. ».....Grace Sweatman, Toronto, Ontario

« Les consommateurs sont très exposés au risque. Le rôle des organismes de parrainage est tellement important. » .....Marten van Huizen, Vancouver

Réexamen de la question 60

La question 60 demandait aux répondants s'ils étaient d'accord avec l'énoncé suivant : « Certains croient qu'une plus grande réglementation des baux viagers favoriserait la commercialisation des logements donnés en location viagère car les consommateurs, les prêteurs, les notaires ou avocats et les autres intéressés auraient davantage confiance dans ce type d'investissement. »

La ventilation des réponses est la suivante :

Fortement d'accord	9
Assez d'accord	22
Plutôt en désaccord	1
Fortement en désaccord	1
Sans opinion	4

Vu la ventilation qui précède et les commentaires écrits sur les questionnaires, nous pouvons affirmer que les répondants sont d'avis qu'une certaine forme de protection des consommateurs à l'égard de la location viagère serait utile, mais qu'ils ont certaines réserves à l'égard de la nature de cette protection. La majorité des répondants ont exprimé leur préférence pour une intervention minimale.

Nous soulignons toutefois que ce commentaire est fondé sur le sondage effectué auprès des parrains et non des consommateurs. Les occupants d'ensembles donnés en location viagère pourraient avoir exprimé une opinion complètement différente.

Chapitre 6 : Enjeux dans le domaine de la protection des consommateurs pouvant faire l'objet d'une réglementation

Les gens n'accordent pas tous la même valeur à la réglementation gouvernementale. Certains croient que les consommateurs doivent être protégés par des organismes gouvernementaux dans divers domaines et sont d'avis que les gouvernements peuvent adopter une réglementation efficace. D'autres pensent que les consommateurs ont besoin d'une certaine forme de protection, mais que le gouvernement serait incapable d'adopter une réglementation efficace. D'autres encore estiment que les consommateurs sont en mesure d'assurer leur propre protection, sans l'intervention d'un tiers comme le gouvernement. La récente débâcle du marché très réglementé des valeurs mobilières remet certainement en question l'efficacité des règlements. Alors, que devrions-nous conclure ? La réglementation est-elle bonne ou mauvaise, ou la question est-elle trop simple ?

Historiquement, les lois portant sur le secteur de l'immobilier, comme les lois portant sur la propriété d'immeubles, n'ont pas toujours offert une protection efficace aux consommateurs.[41]

Néanmoins, nombre de personnes qui s'intéressent au logement pour personnes âgées et à la location viagère sont d'avis qu'un certain cadre réglementaire serait avantageux pour les consommateurs de baux viagers pour les raisons suivantes :

1. Les autres modalités d'occupation sont hautement réglementées par les lois portant sur la location à usage d'habitation, sur le cadastrage vertical, etc.
2. Les occupants d'ensembles donnés en location viagère sont des personnes âgées qui ont besoin d'une plus grande protection.
3. Un cadre réglementaire aiderait les intervenants du secteur et les consommateurs à mieux comprendre la location viagère.

Dans le cadre de son processus de consultation actuel, le gouvernement de la Colombie-Britannique a publié un ensemble de principes directeurs qui sera utilisé afin de trouver des solutions aux problèmes relatifs aux baux viagers dans cette province. Ces principes directeurs sont reproduits ci-dessous, afin d'établir le contexte pour une réflexion sur la réglementation.

[41] Improving Quality and Accountability in Residential Construction, Colombie-Britannique, 1997.

Principes directeurs, Colombie-Britannique

1. Proportionnalité des mesures – toute mesure devrait être proportionnelle à l'importance de chaque question et au nombre de personnes qu'elle touche. L'effort, les coûts et le niveau de réglementation devraient être justifiés par un besoin démontré.

2. Contribution directe à l'objectif – toute disposition réglementaire envisagée devrait être étroitement liée à l'atteinte de l'objectif.

3. Équilibre – les intérêts des locataires et des locateurs devraient être également respectés et considérés dans la mesure du possible. Ni l'un ni l'autre ne devrait être indûment avantagé au désavantagé.

4. Moindres coûts – les coûts imposés par les mesures réglementaires devraient être considérés et les coûts des mesures réglementaires limités pour favoriser l'atteinte de l'objectif.

5. Marchés concurrentiels – la législation envisagée devrait favoriser, dans la mesure du possible, un niveau élevé de concurrence entre les intervenants du secteur de l'immobilier. Les dispositions réglementaires ne devraient pas créer un avantage ou un désavantage concurrentiel relativement à d'autres modes d'occupation offerts sur le marché, ni ne devrait imposer des limites inutiles à l'entrée ou au départ.

6. Souplesse – dans la mesure du possible, la législation envisagée devrait être assez souple pour permettre aux organismes de réglementation et aux assujettis d'intégrer les changements dans les pratiques du marché.

7. Responsabilisation – tout règlement envisagé devrait imposer aux assujettis l'obligation de se conformer aux exigences et aux organismes de réglementation celle de veiller à l'application du régime réglementaire.

Certains enjeux relatifs à la protection des consommateurs pouvant faire l'objet d'une réglementation

- **Informations à fournir**

La location viagère est un mode d'occupation relativement nouveau, et bon nombre de consommateurs ne sont pas familiers avec ce concept. Sauf au Manitoba et en Colombie-Britannique, les parrains ne sont soumis à aucune obligation d'information. Les parrains de bonne réputation et consciencieux s'assurent que les futurs locataires comprennent bien le contrat. Toutefois, l'information transmise varie selon les parrains, puisqu'il s'agit d'une décision individuelle. Il n'est pas rare qu'aucun renseignement ne soit divulgué ou que l'information transmise soit minime.

Après l'achèvement des travaux, aucune disposition législative n'oblige les

parrains à informer les occupants de la situation financière de l'ensemble où ils habitent (sauf au Manitoba), peu importe l'importance des sommes investis dans l'ensemble par l'occupant. Néanmoins, bon nombre de parrains communiquent volontairement l'information financière sur l'ensemble sans y être obligés.

Sous l'angle d'une protection accrue des consommateurs, l'obligation de divulguer tous les faits importants, notamment ceux qui ont trait au risque de perte des frais d'entrée et à la communication continue de l'information financière, est sans doute le mécanisme le plus important dont dispose le gouvernement.

La loi manitobaine exige que les parrains tiennent des assemblées annuelles avec leurs occupants afin de les informer de la situation financière de leur ensemble – les propriétaires ne peuvent simplement fournir des états financiers aux locataires.

- **Sécurité des dépôts avant l'occupation**

Avant que l'ensemble ne soit occupé, la sécurité des dépôts est source d'inquiétude pour certains. En effet, qu'arrivera-t-il aux dépôts si un parrain doit arrêter la construction de l'ensemble avant l'achèvement ou si le nombre de logements vendus avant leur construction est insuffisant pour permettre la mise en chantier ?

En Colombie-Britannique, les dépôts (peu importe le montant) sont détenus en fiducie jusqu'à ce qu'il soit possible d'occuper le logement. Dans d'autres provinces, les dépôts sont toujours utilisés pour la construction, bien qu'il arrive souvent que les dépôts initiaux soient détenus en fiducie jusqu'à la mise en chantier. Au Manitoba, les frais d'entrée sont détenus par un fiduciaire et peuvent servir à la construction si certaines conditions sont respectées. Les propriétaires doivent toujours être en mesure de prouver qu'ils disposent des fonds nécessaires pour achever la construction de l'immeuble.

Bon nombre de parrains sans but lucratif considèrent que la possibilité d'utiliser les dépôts pour la construction est une condition essentielle à la survie du modèle de la location viagère. Le fait que les parrains ne puissent utiliser les capitaux des occupants en Colombie-Britannique est peut-être à l'origine de la relative pénurie d'ensembles résidentiels en location viagère dans cette province.

Bien que rien ne semble indiquer que des consommateurs aient perdu leur dépôt par suite d'une faillite en cours de construction dans aucune des provinces, il est évident que les consommateurs courent certains risques, sauf dans deux provinces, dans lesquelles l'utilisation des dépôts durant la construction est interdite (Colombie-Britannique) ou fortement réglementée (Manitoba).

L'Ontario envisage l'adoption d'un régime d'assurance-dépôts. Les autres provinces pourraient s'inspirer de la loi manitobaine, qui permet l'utilisation de dépôts durant la construction, mais à des conditions très précises.

- **Sécurité de l'occupation**

Les consommateurs investissent parfois des sommes très importantes dans la

location viagère, et le degré de protection de ces sommes varie grandement selon les provinces et selon les parrains. Au Manitoba, les frais d'entrée sont en général garantis par un droit enregistré sur le titre de propriété au nom de l'occupant, bien que cette hypothèque occupe un rang inférieur à celle du prêteur. Pour certains ensembles de la Saskatchewan et de l'Alberta, les occupants détiennent une hypothèque sur leur logement, dont le titre est enregistré. Ces occupants ont, en quelque sorte, les mêmes droits qu'un prêteur – ils peuvent saisir le bien hypothéqué et devenir ainsi propriétaires de leur logement, le cas échéant, si, par exemple, un parrain était incapable de rembourser les frais d'entrée.

En Colombie-Britannique, où la plupart des ensembles de construction récente ont fait l'objet d'un cadastrage vertical (mais où les titres sont enregistrés au nom du parrain), certains baux sont inscrits au registre des titres. En Ontario, les ensembles donnés en location viagère ne sont pas habituellement cadastrés verticalement – seulement quelques ensembles ont fait l'objet d'un cadastrage vertical à ce jour (notamment Two Neptune Drive). Puisqu'il n'existe pas de désignation cadastrale définitive pour chaque logement compris dans un ensemble qui n'a pas fait l'objet d'un cadastrage vertical, seule une cession d'intérêts à bail peut être enregistrée sur l'ensemble de l'immeuble. Par contre, le logement visé par le bail demeure indiqué afin que l'enregistrement du bail sur le titre de l'immeuble puisse également protéger l'occupation du détenteur du bail aussi efficacement que s'il s'agissait d'un bail enregistré sur un logement dans un immeuble cadastré verticalement.

Bon nombre de parrains prennent systématiquement des mesures pour que les intérêts des occupants soient inscrits d'une façon ou d'une autre au registre des titres. Ainsi, tant l'occupant que le parrain sont protégés. En Colombie-Britannique, le surintendant aux propriétés immobilières impose l'obligation de se doter d'un mécanisme qui garantit l'enregistrement des intérêts des occupants sur le titre, soit en enregistrant le bail, soit en enregistrant l'hypothèque.

D'autres provinces pourraient adopter des mesures semblables.

Il existe d'autres enjeux relatifs à la sécurité de l'occupation, comme les dispositions relatives à la résiliation du bail. En plus des dispositions habituelles sur la résiliation du bail (pour non-paiement, par exemple), la majorité des contrats de location viagère exigent la capacité de vivre de façon autonome comme condition d'occupation. Qu'arrive-t-il lorsque la capacité d'un occupant de continuer à vivre de façon autonome est remise en question ? La réponse à cette question varie d'un ensemble à l'autre.

Il s'agit d'une question hautement complexe, qui touche la responsabilité du parrain et les droits des occupants. Il serait opportun d'adopter une loi afin de s'assurer que les occupants ne sont pas victimes de mauvais traitements et de protéger les parrains contre le risque d'une poursuite. Une telle loi devrait toutefois être rédigée soigneusement.

- **Remboursement des frais d'entrée**

Lorsqu'elles sont offertes (plus fréquemment dans l'Ouest canadien), les dispositions de rachat « garanti » sont une caractéristique de la location viagère qui est très importante et attrayante pour les consommateurs. Dans ces cas, les parrains bénéficient habituellement d'un délai qui varie en général entre 90 et 180 jours avant d'être obligés de rembourser les frais d'entrée. Bon nombre de contrats comptent également une disposition qui prévoit un délai de remboursement plus long en période de ralentissement économique ; dans bien des cas, ce délai peut être de deux ans.

Le modèle de la valeur marchande, commun en Ontario, permet d'éviter le danger que les locateurs ne puissent rembourser les frais d'entrée en raison d'une insuffisance de fonds, car les occupants ont la responsabilité de trouver un acheteur pour leur logement, au prix qu'ils peuvent obtenir. Ils peuvent subir des pertes, à l'instar des propriétaires de logements en copropriété, mais ces pertes ne seront pas liées à une insuffisance du fonds de remboursement. La plupart des ensembles donnés en location viagère qui ne sont pas exploités selon le modèle de la valeur marchande remboursent les frais d'entrée aux occupants qui quittent au moyen de ceux reçus des nouveaux occupants. Plusieurs ont également constitué des fonds pour faciliter le processus de remboursement, mais les occupants d'ensembles en location viagère résidant à l'extérieur de l'Ontario sont sans doute aussi vulnérables à une mauvaise conjoncture que ceux qui y résident.

Il n'y a aucun moyen pratique de garantir que les personnes ayant un bail viager ne courront jamais de risque de perdre une partie ou la totalité de leurs frais d'entrée, tout comme il n'existe aucune manière commode de prévenir les pertes associées aux transactions immobilières.

Les ensembles donnés en location viagère qui en permettent la subdivision ou la propriété individuelle dans l'éventualité d'une faillite offrent une protection contre la perte de frais d'entrée, au moins en partie.

Des informations complètes sur le moyen et les conditions de remboursement des frais d'entrée permettraient au moins d'assurer que les consommateurs sont conscients des risques qu'ils prennent.

- **Réserves de remplacement**

Les lois et les règlements sur les copropriétés exigent que les conseils de copropriétaires créent une réserve de remplacement. Toutefois, il n'existe aucune prescription en ce sens (sauf au Manitoba) pour les exploitants d'habitations données en location viagère. Les parrains de bonne réputation incluent normalement la constitution d'une réserve de remplacement dans leur mode de fonctionnement, mais aucune loi ne les oblige à le faire.

Le fait que les parrains seront impliqués dans l'exploitation continue de l'ensemble pendant de nombreuses années est un incitatif important pour s'assurer qu'une réserve de remplacement appropriée soit constituée.

Néanmoins, les gouvernements qui envisagent de légiférer la location viagère voudront considérer la possibilité d'exiger la constitution d'une réserve de remplacement, comme l'imposent les lois régissant la copropriété, de même que la déclaration annuelle des sommes en réserve, comme l'exige la loi manitobaine. Des vérifications périodiques des fonds de réserve devraient également être effectuées afin de s'assurer de leur suffisance.

- **Garanties**

Dans certains cas, la question des garanties n'est pas pertinente, mais elle est très pertinente dans d'autres cas. À titre de locataires, les occupants d'habitations données en location viagère au Manitoba ne sont aucunement responsables de l'entretien de l'immeuble, comme c'est le cas pour les locataires en général. Les acquéreurs résidant au Hillside Village à Camrose ou à Luther Heights à Saskatoon ne sont pas non plus responsables de l'entretien de l'immeuble, qui incombe aux propriétaires de l'immeuble (les parrains). Ces acquéreurs n'auraient pas besoin de la protection d'un programme de garantie sur les maisons neuves. Dans d'autres cas, une garantie pourrait s'avérer plus importante. Certains ensembles donnés en location viagère sont couverts par le système de garantie obligatoire de la Colombie-Britannique.[42] Par contre, les ensembles donnés en location viagère en Ontario ne sont pas couverts par le Régime de garanties de logements neufs de l'Ontario, car ils ne sont pas considérés comme un type de logement pour propriétaires-occupants.

Selon la nature du contrat de location, les consommateurs peuvent ne pas avoir besoin d'une garantie, mais ils peuvent en avoir besoin comme tout propriétaire d'un logement en copropriété.

L'obligation de fournir une garantie n'est prévue que dans deux provinces où la location viagère existe, à savoir la Colombie-Britannique et l'Ontario. Les baux viagers ne sont pas couverts par la garantie en Ontario, alors qu'ils le sont en Colombie-Britannique.

Les consommateurs intéressés à la location viagère doivent être informés des dispositions en matière d'entretien, de réparation et de garantie applicables aux ensembles où ils envisagent d'emménager ou habitent déjà. L'information sur ces aspects pourrait être systématiquement intégrée aux documents d'information.

- **Prestation de services**

Bon nombre d'ensembles donnés en location viagère offrent déjà des services aux occupants, et ils devraient être de plus en plus nombreux à le faire. La prestation de services peut devenir une question économique importante pour les exploitants d'ensembles donnés en location viagère, comme pour tout autre

[42] La *Homeowner Protection Act* de la Colombie-Britannique exige que les nouvelles maisons soient construites par des constructeurs résidentiels accrédités qui fournissent une assurance de garantie indépendante obligatoire sur les nouvelles maisons. Une exemption de l'assurance de garantie sur les maisons est prévue pour les immeubles construits spécialement pour la location ou des logements individuels ont été construits aux fins de la location et ne sont ni vendus ni autrement cédés pour une période de dix ans. Dans la plupart des cas, les ensembles donnés en location viagère ne sont pas admissibles à cette exemption puisque les logements sont autrement transférés à des particuliers.

exploitant. Le service des repas peut être particulièrement difficile à offrir de manière rentable. Ces services, comme d'autres, constituent sans aucun doute une option attrayante pour certains acquéreurs de baux viagers, mais certainement pas pour tous. Par contre, il ne fait aucun doute que, au fur et à mesure que les résidents actuels vieillissent, plusieurs nécessiteront des services supplémentaires. Certains exploitants d'habitations données en location viagère seront en mesure d'offrir ces services mais, dans d'autres cas, les occupants devront trouver un autre type de logement.

La disponibilité des services peut entraîner des problèmes relatifs à la protection des consommateurs, en particulier dans les cas où des sommes importantes ont été investies dans le logement. Lorsqu'un locataire n'est pas satisfait de la quantité ou de la qualité des services offerts, il peut simplement déménager, solution qui peut se révéler malaisée pour les occupants ayant un bail viager (et pour les copropriétaires). Une autre complication possible est due au fait que les ensembles qui offrent des services, qu'ils soient à bail viager ou en copropriété, attirent généralement des personnes très âgées, souvent plus fragiles et plus vulnérables que des personnes moins âgées.

Il est évident que les organismes de réglementation ne veulent pas être obligés de régler des différends concernant la qualité de la nourriture ou d'autres questions du genre. Par contre, ils voudront se pencher sur la disponibilité et sur le coût des services promis par les parrains.

- **Cadastre vertical**

Le cadastrage vertical consiste à émettre des titres sur chacun des logements compris dans un ensemble donné en location viagère, bien que ces titres demeurent au nom du parrain. La subdivision verticale est souvent effectuée à la demande d'un prêteur ou d'un assureur hypothécaire car ainsi, en cas d'échec sur le marché d'un ensemble en location viagère, il peut facilement être converti en logements en copropriété et vendu comme tel.

La plupart des parrains préfèrent que leur ensemble ne fasse pas l'objet d'un cadastrage vertical, mais cette règle connaît des exceptions.[43] Le cadastrage vertical est coûteux, les occupants ont de la difficulté à saisir de quoi il s'agit et, en Colombie-Britannique, les dispositions de la *Strata Property Act* s'y appliquent.

Le cadastrage vertical varie d'une province à l'autre. Très peu d'ensembles donnés en location viagère en Ontario ont fait l'objet d'un cadastrage vertical, mais cela est très fréquent dans l'Ouest canadien.

Les exploitants d'ensembles immobiliers qui désirent procéder au cadastrage vertical (ou qui doivent le faire pour des raisons financières) devraient avoir la liberté de le faire, et le choix de ceux qui ne désirent pas y procéder devrait être également être respecté.

[43] Le Bethany Group à Camrose, Alberta a demandé le cadastrage vertical du deuxième des deux ensembles donnés en location viagère qu'ils ont aménagés afin de protéger leurs biens en cas de défaillance du marché.

- **Gestion**

La participation des occupants au fonctionnement des ensembles donnés en location viagère où ils habitent est une question complexe. Nombre d'occupants ne désirent pas s'impliquer dans la gestion de leur immeuble – la présence d'un parrain qui fournit des services constitue souvent l'une des raisons pour lesquelles les gens choisissent la location viagère plutôt que la copropriété.
Certains parrains divulguent automatiquement tous les renseignements concernant le fonctionnement de l'ensemble, d'autres n'en diffusent que très peu. Certains ensembles prévoient la nomination d'occupants au conseil d'administration, tandis que d'autres limitent leur participation à la planification des activités sociales. Certains parrains estiment que les occupants doivent être au courant de tous les aspects du fonctionnement en raison de l'importance des sommes qu'ils y ont investi, alors que d'autres les considèrent comme des locataires qui récupéreront leur argent à leur départ et, par conséquent, ne devraient pas être impliqués dans la gestion de l'immeuble.

Les occupants d'ensembles ayant fait l'objet d'un cadastrage vertical pourraient avoir les mêmes droits qu'un propriétaire de logement en copropriété (comme en Colombie-Britannique), bien qu'ils puissent ne pas désirer exercer ces droits.

Les gouvernements doivent-ils imposer la participation des occupants à la gestion des ensembles, que les occupants y soient intéressés ou non ? Selon certains, il le faut. En revanche, il serait peut-être préférable de s'assurer que tous les renseignements relatifs au fonctionnement de l'ensemble soient divulgués, de manière à ce que les occupants soient au moins au courant de la façon dont l'ensemble est géré. Plusieurs s'intéressent à la location viagère en raison de la présence continue d'un parrain ou d'un gestionnaire – ils ne veulent pas faire partie de la structure de gestion comme dans un ensemble en copropriété.

Par contre, dans certains cas, les occupants désirent participer à la gestion de l'ensemble. Devrait-on légiférer sur leur droit de participer, vu l'importance de leur investissement ?

Il s'agit d'un aspect de la location viagère que les gouvernements devraient traiter avec prudence en trouvant un équilibre entre les droits des occupants et les impératifs liés à la nature et au fonctionnement des ensembles donnés en location viagère.

- **Résolution de conflits**

Les gouvernements qui envisagent l'adoption d'une loi devraient prévoir un mode alternatif de résolution des conflits, comme l'arbitrage ou la médiation, afin d'éviter les recours aux tribunaux pour régler les différends liés aux baux viagers qui sont devenus hautement litigieux. Les modes alternatifs de résolution des conflits sont généralement perçus comme étant plus accessibles, moins coûteux, et généralement plus efficaces que le système judiciaire. Au Manitoba, de telles questions sont tranchées sous le

régime de la Loi sur la location à usage d'habitation, non par les tribunaux. La Direction offre des services de médiation, elle tranche les questions relatives à la location à usage d'habitation et contrôle l'augmentation des loyers.

Application élargie de la loi manitobaine

Bien que l'exploitation des ensembles donnés en location viagère soit différente au Manitoba qu'ailleurs au Canada, plusieurs aspects de la loi manitobaine pourraient être adoptés dans d'autres provinces, notamment les exigences relatives à la communication des renseignements et à l'information financière.

La loi manitobaine a été adoptée au terme d'une longue série de consultations publiques. Comme nous l'avons mentionné précédemment dans le présent rapport, une seconde consultation menée au cours de l'été 2002 a démontré l'efficacité de la loi.

Annexe

- Lettre de présentation
- Questionnaire à l'intention des parrains
- Parrains participants

Version finale révisée – 6 février 2002

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à notre récente discussion téléphonique, vous trouverez ci-joint le sondage dont nous avons discuté. Comme nous l'avons mentionné au cours de cette conversation, l'étude est menée dans le cadre d'un projet de recherche financé par le Programme de subventions de recherche de la SCHL. L'étude a pour objectif d'explorer les enjeux relatifs à la protection des consommateurs dans le cadre de la location viagère. Dans la plupart des provinces (à l'exception du Manitoba), la location viagère n'est régie ni par les lois sur la location ni par les lois sur la copropriété. Par conséquent, bon nombre de consommateurs actuels et potentiels ignorent la nature des obligations régissant les ensembles donnés en location viagère. De plus, plusieurs gouvernements provinciaux étudient actuellement certaines questions de location viagère afin de déterminer les meilleurs moyens de protéger les consommateurs.

Comme nous l'avons mentionné lors de notre conversation, nous croyons que les consommateurs, les parrains, les institutions financières et les gouvernements profiteraient de renseignements sur ces enjeux. Nous sommes heureux que vous ayez accepté de participer à cette étude.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir des copies des documents que vous utilisez dans le cadre de l'exploitation de votre ensemble (contrats de location, etc.). De nombreuses questions du sondage portent directement sur les matières traitées dans ces documents. Le cas échéant, vous pouvez simplement nous renvoyer aux documents appropriés et nous trouverons les réponses nous-mêmes, ce qui vous permettre de gagner du temps.

Si vous avez des questions à propos de toute matière couverte par la présente étude, n'hésitez pas à me téléphoner, à m'envoyer un message électronique, ou à communiquer avec le chercheur principal, Kate Mancer. Nous vous remercions de bien vouloir participer à la présente étude. Nous vous ferons, bien sûr, parvenir une copie du rapport complet. Nous vous prions de nous faire parvenir le questionnaire rempli au plus tard le _____ (deux semaines plus tard).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Helen Singbeil
Chercheur
Téléphone/courriel

Kate Mancer
Chercheur principal
Téléphone/courriel

Sondage relatif à la location viagère (pour les parrains à l'extérieur du Manitoba) financé par le Programme de subventions de recherche de la SCHL

Veuillez remplir le sondage en fournissant le plus de détails possible, y compris votre nom, un numéro de téléphone où nous pouvons vous joindre, et un numéro de télécopieur ou une adresse électronique où nous pouvons vous joindre si nous devions faire un suivi. Tout renseignement fourni pour le présent sondage sera traité de manière confidentielle, et nous ne publierons aucune donnée qui permettrait de vous identifier, ni ne publierons ni ne présenterons aucun renseignement qui permettrait d'identifier un immeuble.

Veuillez vous identifier.

1. **Nom :** _____
2. **Titre (ex. : directeur général) :** _____
3. **N° de téléphone :** _____
4. **N° de télécopieur :** _____
5. **Courriel :** _____

Veuillez décrire le parrain.

6. **Nom :** _____
7. **Adresse :** _____

   _____
8. **Nature du parrainage (veuillez choisir l'énoncé approprié) :**

   ____administration municipale

   ____organisme à but lucratif

   ____organisme sans but lucratif (sans partenaire)

   ____organisme sans but lucratif en partenariat avec un autre organisme sans but lucratif

   ____organisme sans but lucratif en partenariat avec un promoteur privé

   ____organisme sans but lucratif en partenariat avec un organisme public

   ____autre (veuillez préciser)_____
9. **Le cas échéant, veuillez fournir une brève description de la nature du partenariat (rôle des partenaires) :**

   _____

   _____

_____

10. **Veuillez compléter le tableau suivant en énumérant les ensembles que vous avez parrainés :**

Nom de l'ensemble	Adresse de l'ensemble	Année de construction	Nombre de logements	Modèle**

** Tour d'habitation = T ; Immeuble de faible hauteur = FH ;

Immeuble de faible hauteur (logements de type bungalow, etc.) = B ; Autre = A

11. **Avez-vous retenu les services d'un conseiller en aménagement pour vous aider dans la planification et dans la construction de votre immeuble ? (Cochez la case Oui ou Non et fournir une réponse, le cas échéant.)**

___Non

___Oui ➡➡ 11a. Nom du consultant : _____

Étape de la construction (Si votre ensemble a été construit il y a plusieurs années, veuillez remplir la section suivante en fonction des procédures en vigueur lors de la construction.)

12. Veuillez décrire les politiques relatives aux dépôts en vigueur lors de l'aménagement de l'immeuble en complétant le tableau suivant :

Dépôt	Date du dépôt exigé	Montant	
		$	%
Premier			
Deuxième			
Troisième			
Dépôt final			

13. Les dépôts sont-ils détenus en fiducie ?

__Non

___Oui ➡➡ 13a. À quel moment peuvent-ils être utilisés ? (veuillez cocher toutes les cases pertinentes) :

___Au début de la construction

___Au moment de la prise de possession

___Autre (veuillez préciser) : _____

13b. Qu'adviendrait-il des dépôts en cas de faillite du parrain pendant la construction ? _____

_____

Questions juridiques (Veuillez indiquer quels documents juridiques sont utilisés pour les transactions. Si possible, veuillez nous faire parvenir une copie des documents juridiques relatifs à votre ensemble avec votre questionnaire rempli.)

14. **Veuillez indiquer lesquels des documents suivants sont utilisés pour votre ensemble :** (Les noms des documents peuvent varier d'une province à l'autre. Le cas échéant, veuillez indiquer l'expression utilisée pour **votre** ensemble.)

Document	Utilisé pour l'ensemble ?
Contrat de réservation (pour réserver un logement)	___Non ___Oui
Document d'information (description complète des matières relatives à l'immeuble, y compris des détails sur le financement, les contrats de gestion, les garanties, les services, les détails relatifs à la construction, etc.)	___Non ___Oui
Contrat de location (modalités et conditions d'occupation)	___Non ___Oui
Contrat relatif au remboursement des frais d'entrée (distinct du contrat de location)	___Non ___Oui
Hypothèque (lorsque le parrain fournit un financement hypothécaire)	___Non ___Oui
Autre (veuillez préciser) : _____	___Non ___Oui

15. **Une période d'attente est-elle prévue ?**

___Non

___Oui ➡➡ 15a. De quelle durée est-elle ? _____

16. **Décrivez-vous votre ensemble comme étant une « location viagère » ?**

___Non ➡➡ 16a. Quelle expression employez-vous ? _____

___Oui

17. **Vos documents de location contiennent-ils un terme déterminé (nombre d'années) ?**

___Non

___Oui ➡➡ 17a. Quel est ce terme ?_____

17b. Pourquoi avez-vous choisi ce terme ?_____

_____

_____

17c. Lors d'un changement de locateur, le bail subséquent est-il de même durée que le bail antérieur ?

___Oui

___Non (veuillez préciser) : _____

_____

18. Les logements dans votre ensemble sont-ils cadastrés ?

___Non ➡➡ 18a. Si non, pourquoi ? (veuillez cocher les cases pertinentes) :

___Interdit par la loi

___Pour éviter les taxes (ex. : droits de cession immobilière)

___Pour conserver le contrôle de l'immeuble

___Pour avoir droit à un taux d'impôt foncier moins élevé

___Autre (veuillez préciser) : _____

_____

___Oui ➡➡ 18a. Pourquoi cette mesure a-t-elle été prise ? (veuillez cocher toutes les cases pertinentes) :

___**Pour satisfaire aux exigences du prêteur.**

___Pour satisfaire aux exigences de la SCHL

___Pour améliorer la sécurité des occupants

___Pour améliorer la sécurité du parrain

___Autre (veuillez préciser) :_____

19. **Les baux sont-ils enregistrés au registre des titres ?**

___Non ➡➡ 19a. L'intérêt à bail apparaît-il d'une façon quelconque au registre ?

___Non

___Oui (veuillez préciser) : _____

_____

___Oui

Enjeux relatifs aux occupants, contrats d'habitation

(Veuillez nous faire parvenir une copie de votre contrat de location si cela est possible. Vous pouvez dans ce cas nous renvoyer aux articles pertinents du contrat plutôt que de répondre aux questions suivantes.)

20. Quelle expression employez-vous à l'égard de vos occupants ? (Veuillez cocher toutes les cases pertinentes)

___propriétaires

___locataires

___acquéreurs

___résidents

___occupants

___autre (veuillez préciser) : _____

21. Encouragez-vous les occupants à obtenir les conseils d'un avocat indépendant avant d'emménager ?

___Non

___Oui

22. Existe-t-il des subventions aux propriétaires dans votre province ?

___Non

___Oui ➡➡ 22a. Les occupants de votre immeuble sont-ils admissibles à une subvention ?

___Non

___Oui

23. Y a-t-il une restriction relative à l'âge dans votre ensemble ?

___Non

___Oui ➡➡ 23a. Veuillez expliquer : _____

23b. Qu'arrive-t-il si un conjoint survivant d'un occupant est plus jeune que l'âge minimum requis pour habiter dans l'immeuble ?_____ _____

_____

24. Que se passe-t-il lorsqu'une personne a fait un dépôt, mais qu'elle devient trop malade pour emménager ?

_____

_____

_____

_____

25. Dans quelle(s) circonstance(s) un parrain peut-il résilier le bail ?

___non-paiement des frais

___incapacité de vivre de façon autonome

___autre (veuillez préciser) :_____

26. Veuillez décrire les procédures de résiliation du bail lorsqu'un occupant devient incapable de vivre de façon autonome :

_____

_____

_____

_____

27. La sous-location est-elle permise ?

_____

___Non ➡➡ 27a. Veuillez commenter :_____

_____

___Oui ➡➡ 27a. Veuillez commenter :_____

_____

28. Les logements de votre immeuble peuvent-ils être légués par l'occupant à ses enfants ou à d'autres personnes ?

___Non

___Oui ➡➡ 28a. Comment exercez-vous un contrôle sur les nouveaux occupants ?

_____

_____

29. Y a-t-il des restrictions relatives à l'accès aux logements par la direction (ex. : préavis de 24 heures, etc.) ?

___Non

___Oui ➡➡ 29a. Veuillez préciser :_____

_____

30. Un mode de résolution des conflits est-il prévu dans votre contrat d'exploitation ?

___Non

___Oui ➡➡ 30a. Veuillez préciser :_____

Politiques relatives aux frais d'entrée

(Vous pouvez répondre aux questions suivantes en faisant un renvoi à votre contrat de location)

31. Les occupants peuvent-ils obtenir un financement auprès du parrain (au lieu d'obtenir leur propre financement) ?

___Non

___Oui ➡➡ 31a. Quel est le paiement minimum que les occupants doivent verser ?

32. Lorsque les occupants déménagent, sont-ils obligés de vendre leur logement eux-mêmes ?

___Non ➡➡

32a. Si vous garantissez le rachat des logements, dans quel délai le faites-vous (ex. : avis de 90 jours, dans les 180 jours suivant le déménagement, etc.) ?

32b. Si vous ne garantissez pas le rachat, veuillez expliquer la procédure :

___Oui ➡➡ 32a. Quelles mesures prenez-vous pour vous assurer que les logements sont vendus à des personnes admissibles (ex. : droit de premier refus) ?

32b. Qui est responsable des frais mensuels lorsque le logement n'est pas vendu et est inoccupé ?

___Parrain

___Occupant

32c. Veuillez commenter :_____

_____

_____

33. Quel que soit le mode de remboursement des frais d'entrée, une déduction est-elle retenue lors d'un déménagement ?

___Non

___Oui ➡➡ 33a. Quel est le montant de cette déduction ?_____

33b. À quoi sert cette déduction ? (veuillez cocher toutes les cases pertinentes) :

___ Pour les frais administratifs liés à l'aménagement et à la commercialisation du logement

___ Pour constituer un fonds pour les remboursements futurs

___ Pour pouvoir subventionner des ménages à faible revenu

___ Pour le financement d'autres objectifs du parrain qui ne sont pas liés directement à l'habitation

___ Autre (veuillez préciser) : _____

_____

34. Sans tenir compte de la déduction mentionnée à la question précédente, quelle portion des frais d'entrée est remboursée lors du déménagement ?

___Le montant versé lors de la prise de possession

___Un montant équivalant à la valeur marchande

___Le moins élevé du montant versé lors de la prise de possession et du montant équivalant à la valeur marchande.

___Le montant versé lors de la prise de possession plus une allocation (veuillez expliquer la nature de cette allocation) :

_____

___Montant versé lors de la prise de possession plus une portion de la plus-value (veuillez préciser) : _____

_____

___N'importe quel montant que l'occupant peut obtenir lors de la vente de son logement

___Autre (veuillez préciser) : _____

35. Quel est le montant des frais d'entrée que les occupants subséquents doivent verser pour le même logement ?

___Montant équivalant à celui que l'occupant précédent a versé

___Montant équivalant à la valeur marchande

___Autre (veuillez préciser) : _____

36. Votre contrat de location contient-il une clause qui limite le montant des frais d'entrée devant être remboursés au cours d'une période donnée ?

___Non

___Oui ➡➡ 36a. Quelle est cette limite ? _____

_____

_____

37. Quelle est votre politique lorsque les frais d'entrée ne peuvent être remboursés à l'intérieur du délai garanti ?

_____

_____

_____

_____

38. Les résidents (ou leur succession) ont-ils déjà été obligés d'attendre le remboursement des frais d'entrée après le délai garanti ?

_____

___Non

___Oui ➡➡ 38a. Combien de fois cela s'est-il produit ? _____

39. Avez-vous constitué un fonds spécial pour le remboursement des frais d'entrée ?

___Non

___Oui ➡➡ 39a.Comment est-il provisionné ? _____

_____

_____

40. Les honoraires des agents d'immeubles, notaires ou avocats sont-ils payables par les occupants lors de la revente ?

___Non ➡➡ 40a. Veuillez commenter :_____

_____

___Oui ➡➡ 40a. Veuillez commenter :_____

_____

Enjeux relatifs à l'exploitation

41. Qui assure la gestion de votre ensemble (société de gestion immobilière, gestionnaire relevant du conseil d'administration, autogestion, etc.) ? _____

42. Y a-t-il des logements dans votre immeuble qui ne sont pas donnés en location viagère (ex. : location traditionnelle) ?

___Non ➡➡ 42a. Y a-t-il des circonstances (ex. : incapacité de vendre à titre de location viagère) où des logements pourraient être occupés selon un autre mode (ex. : location) ?

___Non

___Oui (veuillez préciser) :_____

_____

___Oui

43. En cas de problèmes importants d'inoccupation, comment comptez-vous pallier les problèmes comme l'insuffisance des fonds provenant des frais mensuels ?

_____

_____

_____

_____

44. Que se passerait-il en cas de défaut ou de faillite du parrain si l'immeuble est habité ?

_____

_____

_____

_____

_____

45. Votre contrat d'exploitation contient-il une disposition relative à la vente de l'ensemble ?

___Non ➡➡ 45a. Veuillez expliquer :_____

_____

_____

___Oui ➡➡ 45a. Veuillez expliquer :_____

_____

_____

46. Y a-t-il un conseil d'administration ?

___Non

___Oui ➡➡ 46a. Veuillez décrire la composition du conseil (c.-à-d. le nombre de membres provenant de chaque organisme de parrainage, de la communauté, des occupants, etc.) : _____

_____

_____

47. Y a-t-il un conseil d'occupants dans votre immeuble, distinct du conseil d'administration ?

___Non

___Oui ➡➡ 47a. Des assemblées du conseil d'occupants sont-elles tenues régulièrement ?

___Oui

___Non

47b. Quelles sont les fonctions du conseil ? (veuillez cocher toutes les cases pertinentes) :

___Planifier les activités sociales

___Servir d'intermédiaire entre le conseil d'administration et les occupants

___Étudier les opérations financières

___Approuver les changements dans le fonctionnement (ex. : augmentation des frais mensuels)

___Faire des recommandations à l'égard des activités du gestionnaire de l'immeuble (sans les contrôler)

___Contrôler les activités du gestionnaire de l'immeuble

___Autre (veuillez préciser) : _____

48. Les occupants ont-ils librement accès aux documents financiers de l'ensemble ?

___Non ➡➡ 48a. Veuillez commenter :_____

___

___

___Oui ➡➡ 48a. Veuillez commenter : ___

___

49. Que couvrent vos frais mensuels ? (Veuillez cocher toutes les cases pertinentes)

___Administration/gestion de l'immeuble

___Impôt foncier

___Entretien des aires communes

___Réserve de remplacement

___Assurance (veuillez préciser les types de police) : ___

___Services publics (veuillez indiquer lesquels) : ___

___Autre (veuillez préciser) : ___

50. Sur quelle base la réserve de remplacement est-elle provisionnée ?

___Frais mensuels par pied carré

___Frais par type de logement (ex. : logement d'une chambre)

___Autre (veuillez préciser) : ___

51. Comment la réserve de remplacement est-elle gérée ?

___

___

___

___

___

52. Faites-vous une vérification périodique des fonds de réserve ?

___Non

___

___Oui

53. **Les occupants sont-ils informés de l'état des fonds de réserve sur une base régulière ?**

___Non ➡➡ 53a. Veuillez commenter : _____

_____

___Oui ➡➡ 53a. Veuillez commenter : _____

_____

54. **L'immeuble est-il visé par une garantie après la construction ?**

___Non

___Oui ➡➡ 54a. Veuillez préciser : _____

_____

_____

_____

55. **Sur quelle base votre édifice est-il évalué aux fins de l'impôt foncier ?**

___Locatif

___En propriété

___Autre (veuillez préciser) : _____

56. **Les occupants ont-ils le droit de rénover leur logement ?**

___Non

___Oui

57. Pour laquelle des charges suivantes l'occupant (et non le parrain) est-il responsable ?

___Réparations mineures à l'intérieur du logement

___Réparations majeures à l'intérieur du logement (ex. : tapis ou remplacement des appareils ménagers)

___Paiement de l'impôt foncier

___Réparations à l'extérieur de l'immeuble

Services

58. Offrez-vous des services de soutien dans votre ensemble ?

___Non

___Oui ➡➡ 58a. Veuillez cocher toutes les cases pertinentes :

___Au moins un repas par jour

___Entretien ménager

___Activités sociales/récréatives

___Transport (ex. : autobus)

___Services relatifs à la santé (ex. : massothérapie)

___Services de soins accrédités

___Autre (veuillez préciser) : _____

_____

58b. Les occupants paient-ils des frais de service mensuels (au lieu de payer à l'utilisation) ?

___Oui

___Non

59. Comment prévoyez-vous répondre aux besoins changeants des occupants au fur et à mesure qu'ils vieillissent ?

___Aucun plan

___Continuer à offrir les mêmes services

___Offrir de nouveaux services dans l'immeuble

___Compter sur les services offerts dans la communauté

___Autre (veuillez préciser) : _____

Enjeux généraux relatifs à la protection des consommateurs

60. Certains croient qu'une plus grande réglementation des baux viagers favoriserait la commercialisation des logements donnés en location viagère car les consommateurs, les prêteurs, les notaires ou avocats et les autres intéressés auraient davantage confiance en ce type d'investissement. Lequel des énoncés suivants correspond le mieux à votre opinion ?

___Fortement d'accord

___Assez d'accord

___Plutôt en désaccord

___Fortement en désaccord

___Sans opinion

61. Avez-vous des commentaires supplémentaires à formuler au sujet de la réglementation ?

_____

_____

_____

_____

62. Avez-vous eu des problèmes relatifs à la protection des consommateurs ?

___Non

___Oui ➡➡ 62a. Veuillez préciser : _____

63. **À votre avis, quels types de mécanismes juridiques ou réglementaires pourraient améliorer l'exploitation des ensembles donnés en location viagère dans votre province ?**

64. **Y a-t-il d'autres enjeux relatifs à la protection des consommateurs que nous n'avons pas traités dans le présent questionnaire et qui présentent un intérêt particulier pour vous ? Si oui, veuillez les décrire :**

65. **Si vous désirez formuler des commentaires supplémentaires, n'hésitez pas à nous en faire part :**

Nous vous remercions d'avoir accepté de participer au présent sondage. Veuillez nous retourner le sondage rempli ainsi que les copies de documents juridiques dans l'enveloppe de retour ci-jointe. Si l'enveloppe de retour n'est pas suffisamment affranchie en raison du poids des documents que vous nous faites parvenir, il nous fera plaisir de vous rembourser pour tous frais supplémentaires.

Si vous avez des questions ou des commentaires et aimeriez discuter avec le chercheur principal responsable de la présente étude, veuillez téléphoner ou faire parvenir un message électronique à :

Participating Sponsors

Project Name	City	Prov
The Shepherd's Village	Valleyview	Alberta
Hillside Village	Camrose	Alberta
Lakeside Village	Camrose	Alberta
Prince of Peace Village	Calgary	Alberta
Lions Village Castledown	Edmonton	Alberta
Lions Village Railtown	Edmonton	Alberta
Lions Village Riverside	Edmonton	Alberta
Elim Housing Society	Surrey	BC
Legion Manor	Maple Ridge	BC
Legion Gardens	Maple Ridge	BC
St Clare Villa	Victoria	BC
Lions Cove Mill Bay	Mill Bay	BC
Norkam Seniors	Kamloops	BC
St. Andrew's Residence	Chatham	Ontario
Lindenhaus	St Catherines	Ontario
Romeo Court	Stratford	Ontario
Wesley-Robins Retirement Villa	Welland	Ontario
Wyndham Gardens	Unionville	Ontario
Grafton Gage Village	St. Catherines	Ontario
Millwood Place	Brockville	Ontario
Nithview Seniors Village	New Hamburg	Ontario
Nithview Garden Homes	New Hamburg	Ontario
Suomi-Koti	Toronto	Ontario
Greenwood Court	Stratford	Ontario
Heidehog	St Catharines	Ontario
Unionville Home Society	Unionville	Ontario
Tri-Country Mennonite Homes	New Hamburg	Ontario
Sandhills Christian Community	Kitchener	Ontario
Christie Gardens	Toronto	Ontario
Luther Heights	Saskatoon	Saskatchewan
Trinity Tower	Estevan	Saskatchewan
Luther Place	Outlook	Saskatchewan
Bethany Manor	Saskatoon	Saskatchewan
Bethany Court	Saskatoon	Saskatchewan
Bethany Villa	Saskatoon	Saskatchewan
Bethany Tower	Saskatoon	Saskatchewan
Cathedral Courts	Regina	Saskatchewan
Villa Royale	Saskatoon	Saskatchewan
Transcona Place	Winnipeg	Manitoba
Golden Rule	Winnipeg	Manitoba
Bishop Lodyka	Winnipeg	Manitoba
SAM inc.	Winnipeg	Manitoba

Participating Sponsors = Parrains participants
Project Name = Nom de l'ensemble
City = Ville
Prov = Province BC = C.-B.

Visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.schl.ca